

CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB -

Cette zone recouvre les parties d'extension du centre bourg ancien

Le secteur UBd correspond aux secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

Le secteur UBs correspond aux activités du pôle santé.

Le règlement de la zone UB s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

- industrie
- exploitation agricole ou forestière sauf extension de l'existant
- entrepôt
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- les habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes
- les dépôts de véhicules
- les carrières,

Dans le secteur UBs, toute construction à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat est interdite.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations artisanales si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique, en particulier dans la zone couverte par le PPRI, toute construction de clôture pleine est interdite.

En zone inondable du PPRI, c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

Notamment dans l'emprise du PPRI le changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation des constructions sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol. Seules les extensions limitées sont autorisées, cette mesure ne s'appliquant qu'une seule fois dans les conditions indiquées dans le règlement du PPRI.

Les piscines enterrées sous réserve d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale d'un mètre au-dessus du sol.

Les « éléments du paysage » identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2 du C.U. (portés au plan de zonage par de petits ronds verts), les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 30 m² ;
- Les aires de sports et loisirs ;
- Les piscines non couvertes ;

- Les aires de stationnement.

Les bâtiments et murs repérés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2 du C.U. (portés au plan de zonage par un aplat de couleur), sont soumis au permis de démolir.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

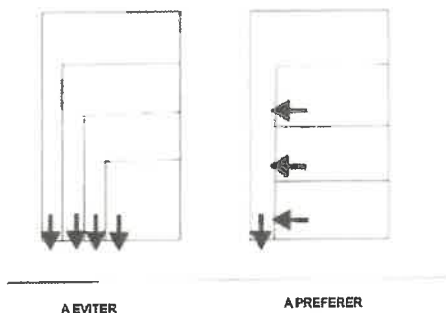
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Défense contre l'incendie ;
- Protection civile ;
- Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



Dans le secteur UBs, tout nouvel accès sur la RD 18 est interdit.

ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 1 - Eau Potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public est interdit.
En secteur UBd, l'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes.

3 - Eaux pluviales

Tout déversement d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement public est interdit.

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 (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols. Lors de travaux de construction, le « débit de fuite » doit être égal avant et après travaux. Pour tout projet et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 20 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure. Le débit de fuite doit être au plus de 3l/sec/ha.

En outre, dans toute opération, l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent devra être réalisée concomitamment avec la réalisation des travaux d'installation des réseaux d'assainissement.

4 – Autres réseaux (électricité, téléphone, TDF)

Les réseaux situés dans les espaces privés sont ensevelis.

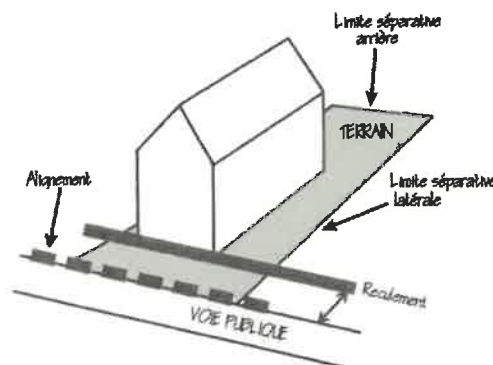
ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles - Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, pour être constructible, en secteur UBd, toute unité foncière doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques En agglomération, les constructions doivent s'implanter à 5m minimum par rapport à l'alignement.

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter au minimum selon la marge de reculement qui est de :

- Route départementale de 1° catégorie RD 1 089 : habitation 35m de l'axe, autres 25m de l'axe ;
- Route départementale de 2° catégorie RD 18 : habitation 25m de l'axe, autres 20m de l'axe ;
- Route départementale de 4° catégorie RD 128 : habitation 10m de l'axe, autres 8m de l'axe ;
- Routes communales : recul de 5m par rapport à l'alignement.



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité, accès) ;
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci ;
- Pour les ouvrages nécessaires au service public.

Par rapport aux cours d'eau, dans la zone UB et le secteur UBd, le recul est de 6 mètres minimum de part et d'autre des berges.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

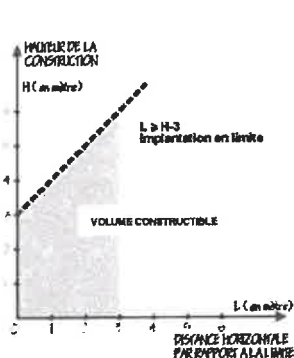
Les constructions peuvent s'implanter **sur l'une des limites séparatives ou en retrait** des limites séparatives :

- Lorsque la construction est implantée en retrait des limites séparatives, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m ($L \geq h-3$), avec un recul de 3 m au moins des limites séparatives ;

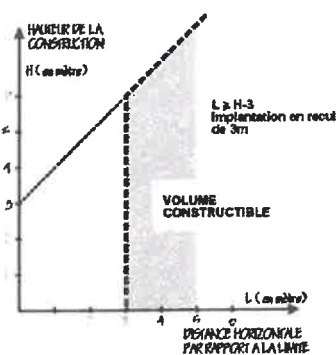
- Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité ;
- Pour les ouvrages nécessaires au service public.



Implantation en limite séparative



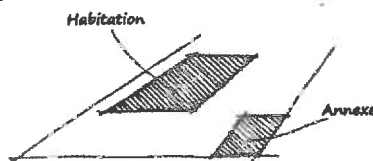
Implantation à 3m au moins de la limite séparative

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la marge de recul imposée.

ARTICLE UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -
Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions -

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière (l'emprise au sol porte sur la somme des emprises bâties, etc...).



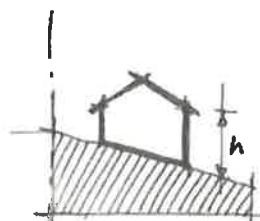
Dans le secteur UBs, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions -

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 7.00 m à l'égout du toit.

Pour les annexes détachées de la construction principale, la hauteur est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.



Toutefois, des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

- Pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité ;

- Pour les ouvrages nécessaires au service public.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

2 - De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si, par la situation, l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

3- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain en fonction de la typicité du bâti, qu'il soit traditionnel ou contemporain.

1- Constructions anciennes de type traditionnel

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Il pourra être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique. D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant, de base rectangulaire, carrée ou en « L ». Toutefois, la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Façades

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures. Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique. La couleur doit également être identique. Une unité de couleur par façade doit être conservée.

Épidermes

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, le même coloris sera repris et la même finition que l'enduit existant sera conservée. Le bardage bois est autorisé. L'enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, à l'exclusion du ciment, est autorisé. Les épidermes bruts devront être peints dans des tons identiques traditionnels. Ils seront traités dans la masse, de finition taloche, brossée, lisse ou grattée et de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Les placages décoratifs, de motifs de briques ou de céramiques, ne seront pas autorisés, ainsi que les bandeaux décoratifs. En ce qui concerne la pierre taillée, elle sera lavée et brossée à l'eau, éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif. Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles. Elles seront de formes simples (pas d'angles obtus, bannir les croupes, favoriser les doubles pentes). Les rives d'égout seront constituées d'avant toit (voliges sur chevrons) avec gouttière demi ronde en zinc disposée, à bout de chevron, sans bandeau. La rive latérale sera constituée d'une rive plate sur bardelis (pas de tuile ou planche de rive). Pour les toitures traditionnelles, le débord de toit minimum sera de 30 cm.

L'orientation du faitage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L123-1-5-III-2 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures en tuile seront de terre cuite de "ton vieilli", de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal. La tuile béton et la tuile noire sont interdites. Le nuancier concernant la couverture doit être respecté. Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal. Les toitures bois sont autorisées.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les toitures terrasses pourront être admises lorsqu'elles n'excèdent pas 50 % de la surface totale de la toiture.

Clôtures et portails – voir délibération du 15 avril 2008 (totalité du territoire)

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m sur l'espace public et sur les limites séparatives. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel, de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts enduit ton pierre (entre 0,60m et 0,80m de haut), surélevé ou non d'un couronnement maçonné (pas de tuiles de recouvrement). Ils seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m. Dans ce cas, le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute).

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

Les ouvrages techniques apparents

Les climatiseurs, antenne paraboliques, panneaux solaires et les extracteurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers sauf impossibilité technique. Ils seront soit disposés le long de la rive basse de la toiture, sur un rang, soit posés en « verrière » du faitage jusqu'à la troisième rangée de tuiles de la rive basse. L'emprise est de forme rectangulaire, sans découpe pour intégrer des éléments de toiture (souches de cheminée, fenêtres de toiture, etc.).

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

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

2- Constructions nouvelles et contemporaines

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. Le stockage des déchets est situé à l'intérieur des constructions pour les logements collectifs et à l'intérieur de la propriété pour les logements individuels. 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 un aspect architectural différent. Les devantures commerciales ne doivent pas dépasser le premier étage. Les constructions doivent former des ensembles urbains cohérents rythmés par des ruptures pour éviter l'effet de barre. Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Volumes

Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité du système urbain, implantés parallèlement ou perpendiculairement à la voie. Il pourra être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique. D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant, de base rectangulaire, carrée ou en « L ». Toutefois, la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les rythmes des percements (porte, fenêtre, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel. Une unité de couleur par façade doit être conservée.

Épidermes

Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment est autorisé. Les épidermes bruts devront être peints dans des tons identiques traditionnels. Ils seront traités dans la masse, de finition taloche, brossée, lisse ou grattée et de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Les placages décoratifs, de motifs de briques ou de céramiques, ne seront pas autorisés, ainsi que les bandeaux décoratifs. Le bardage bois est autorisé.

Couvertures

La pente du toit sera d'environ 35% pour les couvertures traditionnelles. Elles seront de formes simples (pas d'angles obtus, bannier, bannes, favoriser les doubles pentes). Les rives d'égout seront constituées d'avant toit (voliges sur chevrons) avec gouttière demi ronde en zinc disposée, à bout de chevron, sans bandeau. La rive latérale sera constituée d'une rive plate sur bardelis (pas de tuile ou planche de rive). Pour les toitures traditionnelles, le débord de toit minimum sera de 30 cm.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée au titre de l'art. L123-1-5-III-2 du C.U. lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures en tuile seront de terre cuite de "ton vieilli", de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal. La tuile béton et la tuile noire sont interdites. Le nuancier concernant la couverture doit être respecté. Les matériaux utilisés dans les toitures des constructions annexes doivent être semblables à ceux du bâtiment principal. Les toitures bois sont autorisées.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les toitures terrasses pourront être admises lorsqu'elles n'excèdent pas 50 % de la surface totale de la toiture.

Clôtures et portails – voir délibération du 15 avril 2008 (totalité du territoire)

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m sur l'espace public et sur les limites séparatives. Cette hauteur est mesurée à partir du sol actuel, de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur.

Les clôtures sur rue qui sont composées de murs bahuts enduit ton pierre (entre 0,60m et 0,80m de haut), surélevé ou non d'un couronnement maçonné (pas de tuiles de recouvrement). Ils seront surmontés d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m. Dans ce cas, le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute).

Les clôtures occultées sur toute la hauteur sont interdites.

Les ouvrages techniques apparents

Les climatiseurs, antenne paraboliques, panneaux solaires et les extracteurs ne doivent pas être implantés en saillie de la construction sur les façades exposées aux axes routiers sauf impossibilité technique. Ils seront soit disposés le long de la rive basse de la toiture, sur un rang, soit posés en « verrière » du faîtage jusqu'à la troisième rangée de tuiles de la rive basse. L'emprise est de forme rectangulaire, sans découpe pour intégrer des éléments de toiture (souches de cheminée, fenêtres de toiture, etc.).

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

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

ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaire est calculé par application des normes ci-après :

Habitations et Hôtels :

Une place pour 80 m² de plancher, avec un **minimum de 2 places par logement** ou 1 place par chambre d'hôtel ;

Bureaux :

Une place pour 30 m² de plancher ;

Autres constructions : La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont la plus directement assimilables.

Commerces et services :

Pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher, la surface affectée au stationnement ne doit pas dépasser 75 % de la surface de plancher.

Dans le secteur UBs, une partie des surfaces dédiées au stationnement seront traitées avec un revêtement perméable.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, **pour la réhabilitation du bâti existant**, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Une partie des stationnements incluse dans des parcs de stationnement devra être réalisée en utilisant des revêtements non imperméables.

ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage.

A l'intérieur des « **éléments du paysage** » -repérés en application de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme- et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé ;
- Des plantations peuvent être imposées pour des parkings non couverts ;
- Les alignements d'arbres ou haies arborées figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement ou de haies devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les parties de terrain non construites (hors stationnement) doivent être végétalisées. Ces surfaces doivent représenter 10% minimum de la surface parcellaire (cet espace devra être unitaire et structurant) et comprendre un arbre de haute tige pour 100 m² de surface aménagée ou pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet.