

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB est constituée des quartiers pavillonnaires en périphérie du centre village. Les constructions sont, pour la plupart, implantées en ordre discontinu. Cette zone est vouée à être densifiée et abriter les fonctions urbaines diverses (équipements public, commerces, habitat). La zone est raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur UBa, correspondant à un habitat dense, au sud du centre bourg sur le quartier des Cordeliers.
- Le secteur UBb, correspondant aux quartiers pavillonnaires moins denses en périphérie de la trame urbaine existante. Une partie de ce secteur est situé dans la zone inondable de l'Hers.

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UB2 ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- dans la zone d'aléa fort du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les nouvelles constructions et les sous-sols sont interdits.

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition 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 ;
- les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat ;
- dans les zones d'aléas faible et moyen du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, toutes constructions, reconstructions à l'identique, installations et annexes sont autorisées à condition :
  - Qu'il n'y ait pas de sous-sol,
  - Que le plancher bas soit situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues.
- dans les zones d'aléas faible et moyen du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration, joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les clôtures sont autorisées à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation

- en vigueur.
- Dans le secteur couvert par l'OAP « Les Graves I », les constructions ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les objectifs déterminés par l'OAP.

## **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Les accès aux canaux d'irrigation ou fossés de drainage des eaux de pluie doivent être laissés libres.

### **3.2- VOIRIE**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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.

La longueur des voies en impasse, si elles existent, ne peut excéder 80 mètres, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse, si elles existent, doivent :

- comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour conforme aux exigences du service d'incendie et de secours et du service de collecte des déchets. Les aires de retournement pourront intégrer des places de stationnement et devront être arborées et plantées. Les aires de retournement pourront également intégrer des aires de jeux
- obligatoirement être prolongées par un cheminement piéton et/ou cycle et/ou une voie de circulation jusqu'en limite d'opération.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

#### Largeur de plateforme (voirie + le cas échéant trottoirs, pistes cyclables, ...)

- 7 m pour les voies à un seul sens de circulation.
- 8 m pour les voies à double sens de circulation.
- Dans le secteur UBa, la plate-forme pourra être d'une largeur inférieure, avec un minimum de 5,5 m si la voie concernée n'est exclusivement liée à la circulation automobile (voie piétonne ou semi-piétonne).



#### Largeur de chaussée

- 4 m pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 m pour les voies à double sens de circulation.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics ou pour renforcer les liaisons entre les quartiers.

Des règles différentes de celles évoquées ci-dessus sont possibles dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou les ensembles d'habitation, mais uniquement pour les voies intérieures nouvelles.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

#### **1 - Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

#### **2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

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 d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Une rétention minimale de 30L/m<sup>2</sup> imperméabilisé devra être respectée et pourra être effectuée au moyen de tout système de récupération des eaux pluviales.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Dans tous les cas, les aménagements devront favoriser l'écoulement en surface des eaux pluviales ainsi que son infiltration.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions intègrent des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 30 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE :**

Les réseaux seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les ensembles d'habitations.

Dans le cas où, pour une impossibilité technique, les réseaux ne peuvent être enfouis, ils devront s'intégrer le plus harmonieusement possible au bâti.

Les réseaux seront enterrés, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

#### **4.4 - ORDURES MENAGERES**

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (Cf. annexe sanitaire déchets urbains annexée au Plan Local d'Urbanisme).

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Cette aire de présentation devra être arborée ou construite afin qu'elles'intègre de manière harmonieuse à l'environnement du site.

L'aire de stockage devra être intégrée à l'architecture du bâtiment afin de les rendre moins visibles.

N.B. : une aire de stockage correspond au local poubelle ou à l'emplacement permettant le stockage régulier des poubelles.

### **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Supprimé par la loi ALUR

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Secteur UB :
  - Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.
- Secteur UBa :
  - Toute construction doit avoir sa façade implantée à une distance maximale de 16 m de l'alignement.
- Secteur UBb :
  - Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 6 m
- Dans tous les secteurs :
  - Les piscines doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à une distance minimale de 3 mètres. La distance est calculée à partir du bassin.
  - Dans le cas d'édification de clôtures, celles-ci devront être édifiées en créant une homogénéité et un alignement sur les constructions et installations environnantes.

### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles

parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **7.1 – CAS GENERAL**

Les constructions, excepté dans le secteur UBa et UBb, doivent être implantées à une distance des limites séparatives et de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Pour préserver l'intimité de chacun, dans le cas d'une implantation en limite séparative, les règles de distance pour la création des ouvertures doivent respecter les dispositions des articles 675 à 680 bis du Code Civil.

### **7.2 - EXCEPTIONS**

- Zone UB :
  - Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
  - La construction en limite séparative est autorisée à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres sur sablière ou sur acrotère sur la limite séparative.
  - Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- Secteur UBa et UBb:
  - Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives
  - Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées en limite, elles devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
  - Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1 – Cas général**

- Secteurs UB et UBa : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- Secteur UBb : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

### **9.2 – Exceptions**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur cf. partie Généralités.

### **10.1 – CAS GENERAL**

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

### **10.2 – EXCEPTIONS**

- Secteur UBa :
  - La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit.
  - Annexes :
    - La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 m à l'égout du toit.
  - Equipements publics ou d'intérêt collectif
    - Les dispositions de l'article UB10 ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

### **11.1 - COUVERTURES**

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les toitures à une seule pente ne pourront être admises qu'en appentis. Les toitures seront généralement à deux pentes égales. Les toitures à quatre pentes ne seront admises que sur des volumes très allongés (longueur en plan supérieure ou égale à une fois et demie la largeur).

La terre cuite est à préférer à la tuile ciment teintée.

Les toitures de type contemporain (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

### **11.2 – MATERIAUX ET TEINTE**

Les toitures, les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. Les façades seront soit enduites, soit en brique apparente.

Est notamment interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les clôtures maçonnées doivent être traitées sur les deux faces.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public et aux vérandas.

### **11.3 - CLOTURES**

Les doublements de clôtures réalisés en toile plastifiée sont interdits.

Les clôtures en fil barbelé sont interdites.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre compté à partir du terrain naturel.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
- par un muret maçonné, d'une hauteur de 1 m maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie éventuellement doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes.

Toutefois :

- De part et d'autre des portails des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1.80 m.
- En limite séparative, les murs d'une hauteur de 1.80 m sont autorisés lorsqu'ils participent à

l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc,....

Ces murs plein sur limite séparative sont autorisés sur une longueur cumulée maximale de 4 m (sur ladite limite) et en continuité d'une construction (hors annexe).

- Dans le cas de la reconstruction d'une clôture existante à la date d'approbation du PLU, la reconstruction à l'identique est autorisée

Dans les zones d'aléas du Plan de Prévention des Risques d'Inondation en cours d'élaboration repérées au règlement graphique (Cf. également annexe 6.2.3 du Plan Local d'Urbanisme), les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes (clôtures ajourées, fondations arasées au niveau du sol naturel avec soubassement ne dépassant pas 0,25 m compté à partir du sol naturel).

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

Sont exigées :

#### **Dans tous les secteurs :**

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Dans les secteurs UB et UBb :**

- 1 place de stationnement par logement créé
- Pour les logements dont l'emprise au sol excède 100 m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement supplémentaire.

#### **Dans le secteur UBa :**

- 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SP.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :**

- Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **EQUIPEMENTS HOTELIERS :**

- 1 place de stationnement pour deux chambres.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE SOINS ET DE REPOS :**

- 1 place de stationnement pour deux lits.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES:**

- 1 place de stationnement par tranche de 0 à 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

### **ETABLISSEMENTS SCOLAIRES :**

- Non règlementé.

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces

établissements sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### ***Dans tous les secteurs :***

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

### ***Dans les secteurs UB et UBb :***

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la superficie de l'opération doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces libres communs.

Dans tous les cas, ces espaces verts ou libres doivent être plantés d'au moins trois arbres de haute tige et pourra comprendre une aire de jeux.

### ***Dans le secteur UBa :***

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités, il pourra être créé un espace aménagé en espace vert ou en aire de jeux. Ces espaces doivent être plantés d'arbres de haute tige.

## **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé par la loi ALUR