

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB du P.L.U correspond aux zones d'extensions périphériques au centre ancien et aux hameaux.

Elle est destinée essentiellement à la construction d'habitations. Cependant l'implantation d'activités économiques n'est pas exclue dans la mesure où les activités sont compatibles avec la vocation résidentielle des lieux.

Elle comprend un sous-secteur :

- UBv identifiant le village, auquel est appliquée la réglementation de la zone UB mais dans lequel une densification de l'urbanisation sera autorisée.
- UBv1 identifiant un secteur du village, auquel est appliquée une réglementation spécifique en matière d'implantation des constructions.
- UBa identifiant 2 secteurs dans le hameau de Sabatery, auquel est appliquée une réglementation spécifique en matière de desserte.

Lorsque les zones sont soumises à des risques d'inondations, elles ont été identifiées sur le règlement graphique par une trame.

Ces secteurs sont en outre soumis aux prescriptions particulières de la doctrine régionales de prise en compte des risques d'inondations dans l'environnement jointe dans la rubrique « informations utiles » du dossier de P.L.U.

RAPPEL :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- Les démolitions selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés ;
- Les défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés ;
- Les clôtures selon les dispositions de la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 à l'exception de celles qui sont nécessaires à l'activité agricole.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...),
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole exceptées celles qui sont autorisées dans l'article 2,
- Les carrières et dépôts divers,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les abris pour animaux dans la limite de 20 m² de surface de plancher.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition :
 - De correspondre aux besoins nécessaires à la vie du quartier,
 - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
 - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes,
 - Que des dispositions soient prises pour éviter toute pollution et limiter tout risque d'incendie.
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas de destruction, même partielle d'îlots construits.
- Les établissements hôtelier, à condition qu'ils soient raccordés au réseau collectif d'assainissement.
- Dans les secteurs UB et UBv, les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de plus de 5000 m² d'emprises foncières, devront permettre la production de 25% de logements accessibles à prix abordables.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Dans la zone UB, UBv et UBv1 :

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ;
- 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,
 - aux exigences du ramassage des ordures ménagères.
- Le long des voies départementales, les accès :
 - Sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
 - Devront être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Le long de la RD24, les accès sont interdits, sauf s'ils existent.

Dans la zone UBa :

- Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ;
- 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.
- Le long des voies départementales, les accès :
 - Devront être aménagés de manière à ce que la visibilité vers la voie soit assurée dans de bonnes conditions de sécurité.
- Le long de la RD24, les accès sont interdits, sauf s'ils existent ou si un accord a été donné par le concessionnaire de la voirie.

Voirie :

Dans la zone UB, UBv et UBv1 :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.
- Les voies en impasses sont à éviter. Si d'un point de vue technique, l'impasse est la seule réponse possible, elle devra être dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

- Les carrefours sont à aménager pour permettre les manœuvres des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Dans la zone UBa :

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent être rattachées à la voirie existante.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

A – eaux usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle, conformes à la réglementation en vigueur, définis selon les caractéristiques du terrain et être conçus en accord avec le service « assainissement » dont relève la commune.
Il est imposé la réalisation au minimum d'un dispositif de traitement par opération avec l'obligation de n'avoir qu'un seul rejet.
- Les eaux traitées seront évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilités de raccordement ultérieur au réseau collectif.
- L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eau pluviale est interdite.
- L'évacuation des eaux résiduaires à usage commercial ou artisanal devra recevoir un pré-traitement avant d'être rejetée dans le réseau public.

B - eaux pluviales :

- Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

3 – Electricité – Téléphone

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est souhaitable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

4 – Collecte des déchets urbains

Dans l'intérêt général, il est obligatoire de suivre les paramètres techniques prescrits dans l'annexe sanitaire « déchets » jointe du dossier.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples, elles ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, c'est à dire :

- 2500 m² lorsque les rejets se font dans le milieu superficiel, c'est à dire pour les filières de types : filtre à sable vertical drainé ou filtre à sable horizontal drainé,
- 1500 m² lorsque les rejets se font dans le sol, c'est à dire : tranchées filtrantes, lit d'épandage, filtre à sable vertical non drainé.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones UBv:

Les constructions devront être édifiées soit, à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Quelle que soit l'implantation, il sera obligatoire de réaliser une clôture maçonnée sur rue afin d'assurer la continuité bâtie.

Dans les zones UB et UBa :

Les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 24.

Le long des autres voies, les constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise

Pour les trois secteurs UB, UBa et UBv :

- Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public ainsi que les petits équipements publics devront être implantés à l'alignement ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à l'alignement.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UB, UBv et UBa :

Toute construction doit être implantée en limite de parcelle ou à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieurs à 3 mètres, sauf pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet, qui devront être implantés en limite de parcelle ou avec un recul minimum d'1 mètre par rapport aux limites.

Dans le cas de lotissements, groupes d'habitations ou dans celui de la construction sur un terrain divisible, les dispositions énoncées ci-avant s'appliqueront à chaque terrain issu de la division foncière.

En zone UBv1 :

Néant.

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

En cas de pluralité de constructions sur une même unité foncière, les constructions édifiées doivent être distantes de 6 mètres minimum de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc..., cette règle ne s'applique pas pour la construction de piscines (local technique, pool-house) et les annexes à l'habitation d'une surface de plancher ou une emprise au sol inférieures ou égales à 10m².

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée du point le plus bas compté à partir du terrain naturel avant travaux, au faîtage du toit ou en cas de toit-terrasse, à son point le plus haut (c'est à dire : l'acrotère).

En zone UBv et UBv1, elle ne pourra excéder 9 mètres sur une profondeur de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de l'espace public, au delà de cette limite, la hauteur sera réduite à 4 mètres.

En zone UB et UBa, la hauteur ne pourra excéder 8 mètres, mais lorsque la construction sera édifiée en limite séparative, cette hauteur sera réduite à 4 mètres.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Aspect extérieur :

Règles générales :

Par l'application de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ainsi,

Les démolitions et modifications qui ne vont pas dans le sens d'une restauration ou d'une mise en valeur sont interdites.

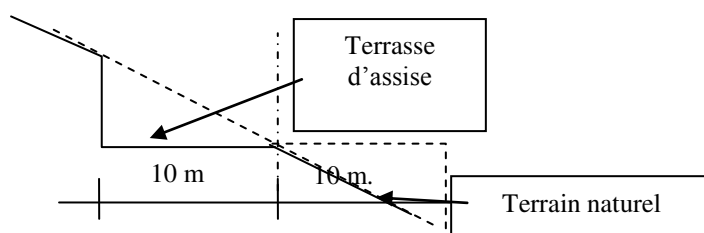
Sont interdits : les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, les matériaux provisoires ou périssables du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé,... et les matériaux traditionnels étrangers à la région.

Pour toutes constructions, les façades sur cour et sur rue seront traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères. Lorsque le projet de construction laisse apparent des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement, en limite séparatives sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 0,80 mètres au-dessus du terrain naturel)
- pour les terrains en pente, la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme.



- Les enrochements ne pourront pas dépasser une hauteur de 1mètre.

Règles relatives aux constructions existantes et nouvelle:

Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Les matériaux :

Tous les matériaux de façade sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les structures constituant le patrimoine architectural de la commune.

Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être peints ou recouverts sont interdits.

D'une façon générale, les revêtements de façade seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, soit « ocre » en excluant les teintes vives ou criardes et le blanc.

Sur les bâtiments d'activités économiques, les couleurs vives pourront être utilisées mais uniquement pour des éléments ponctuels d'appel : auvent, signalisation, acrotère, élément architectural particuliers,...

- les percements :

Les percements seront alignés verticalement sur leurs axes en UBv et seront de préférence de proportion verticale.

En UB, il n'est pas prescrit de règlement particulier.

- les menuiseries :

Tous les matériaux sont autorisés.

Les couleurs des menuiseries des volets et des fenêtres devront être en harmonie.

- Les toitures :

Les toitures devront présenter une pente de 30 à 35% ou s'harmoniser avec l'existant dans le cas d'une extension. Les toitures inversées ne seront pas autorisées.

Elles seront réalisées de préférence avec des tuiles Canales de terre cuite de couleur rouge-brun. Sauf pour les vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées pour des petites surfaces (30 m² maximum d'un seul tenant).

- Les accessoires :

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les antennes de télévision seront disposées de préférence en sous-toiture.

Les coffrets EDF/GDF devront être encastrés dans la maçonnerie et masqué par un volet peint d'une couleur qui s'harmonise avec la façade (ton sur ton).

En UBv, les chaudières avec ventouses sont interdites en façade sur rue.

Les capteurs solaires doivent faire partie de la composition architecturale de la construction.

- Enseignes et publicité :

Les enseignes devront être intégrées au volume des façades sans pouvoir dépasser la ligne de faitage ou fixées sur un muret fixe situé à proximité de l'entrée de la parcelle

Clôtures

- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les clôtures ou doublement de clôtures réalisées en végétation mortes (cannages,...) sont interdites.

Dans la zone UBv :

Les clôtures devront suivre les règles qui suivent :

- elles seront obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,70 mètre environ afin d'avoir une continuité bâtie sur rue.
- Elles devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant
- La hauteur maximale de la clôture sera de 2 mètres, mais en aucun cas, le muret maçonné ne pourra dépasser une hauteur de 0.70 mètre, cependant de part et d'autre des portails, des murs pourront être tolérés sur une longueur maximale de 2 mètres.

Dans la zone UB et UBa :

En façade des chemins d'accès ou en bordure des chemins piétonniers, une bande de 50 cm de large devra être destinées à recevoir une haie arbustive, laquelle pourra dissimuler une clôture.

En aucun cas, la clôture ne pourra dépasser 2.00 mètres du sol. Lorsqu'elle est réalisée par un mur maçonné, ce dernier ne pourra en aucun cas dépasser une hauteur de 0.70 mètres. Cependant, de part et d'autre des portails des murs pourront être tolérés sur une longueur maximale de 4 mètres.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place de stationnement par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 5 lots : 1 place supplémentaire par lot sera exigée sur les espaces communs accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération et dans le cas de la division de macro-lots, situés dans le périmètre d'un lotissement, si les places de stationnements nécessaires au macro-lot ont déjà été réalisées dans le cadre du lotissement, elles ne seront pas rendues obligatoires.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de vente
- Pour les restaurant/hôtels : 1 place pour 10m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Le permis de construire est subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à construire, à raison d'au moins 20% de l'unité foncière.
- Les surfaces non bâties et non aménagées en voie de circulation, aire de stationnement ou aire de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est à dire végétalisées ou réservées à des plantations à raison d'un arbre de haute-tige pour 50 m² de terrain.
- L'accotement des voiries doit être planté d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 50 m². Cette règle ne sera valable qu'en zone UBv.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.
- Les aires de stockage à l'air libre doivent être protégées par des écrans visuels.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont classés à conserver et protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOLDans les secteurs UBv:

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Dans les secteurs UBv1 :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50

Dans les secteurs UB et UBa :

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,1 lorsque la parcelle dépend d'un assainissement individuel nécessitant un minimum parcellaire de 2500 m².
- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15 lorsque la parcelle dépend d'un assainissement individuel nécessitant un minimum parcellaire de 1500 m².
- Si les parcelles sont raccordées au réseau collectif d'assainissement, le minimum parcellaire requis tombe et le coefficient d'occupation des sols sera 0,3.

Nota :

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols) fixe le nombre de m² de Surface de plancher pouvant être construit sur un foncier donné.