



ZONE UB

(Ce préambule n'a pas de valeur normative)

Elle correspond à un secteur où l'habitat individuel domine. Les constructions existantes y sont édifiées en ordre discontinu, en grande majorité dans le cadre de lotissements. Elle est desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité et dans sa grande majorité par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend quatre secteurs:

- 1 - le secteur UBa correspond au groupe scolaire ;
- 2 - le secteur UBb correspond à la clinique ;
- 3 - le secteur UBc correspond à des quartiers constitués qu'il n'est pas souhaité de densifier;
- 4 - le secteur UBs comprend des terrains accueillants ou destinés à accueillir des équipements publics à usages sportifs, de loisirs, socioculturels et des aires de stationnement.

Au plan de zonage est repérée de part et d'autre de la RD 77 une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone UB est soumise aux dispositions du Plan de Prévention des risques Naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait gonflement des sols argileux, annexé au présent P.L.U.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous secteurs

Les défrichements dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende

Zone UB et secteur UBc :

- 1- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole ;
- 2- Les constructions à usage artisanal autres que celles prévues à l'article 2;
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 4- Les terrains de camping ou de caravaning.

Secteurs UBa, UBb et UBs:

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article UB 2;

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

Sont admis :

Tous secteurs

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- Les aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvert au public à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants

Zone UB et secteur UBc :

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances pour le voisinage et que leur surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient implantées à une distance de la station d'épuration au moins égale à 100 mètres.

Dans le secteur UBa :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la direction ou au gardiennage des constructions et installations admises.
- Les constructions et installations à usage scolaire, socioculturel ou d'infrastructure routière (voierie, stationnement).

Dans le secteur UBb :

- Les constructions et installations à caractère hospitalier et leurs annexes ;
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la direction ou au gardiennage des constructions et installations admises.

Dans le secteur UBs :

- Les constructions et installations à usage sportifs, de loisirs, socioculturels ainsi que les aires de stationnement;

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit. Est notamment interdit tout accès nouveau sur le chemin Puntous lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

2 - VOIES NOUVELLES

2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour au moyen d'une raquette de retournement présentant une chaussée de 22 mètres de diamètre minimum. Leur plate-forme ne pourra être inférieure à 6.5 mètres.

2.3 – Chaque fois que cela sera possible les voies nouvelles devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière ou jusqu'à une voie existante pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier, leurs caractéristiques ne pourront être inférieures à :

- ✓ Pour les voies à double sens :
 - 8.50 mètres de plate-forme
 - 5.50 mètres de chaussée

- ✓ Pour les voies en sens unique :
 - 6.50 mètres de plate-forme
 - 3.50 mètres de chaussée

2.4 - D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées ou exigées à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération et ne nuisent pas à la sécurité.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 -EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 -ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents provenant de certaines activités doivent faire l'objet d'un pré traitement adapté. La commune instruira les autorisations de déversement de tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent, conformément à l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation peuvent être autorisés. La filière d'assainissement sera déterminée au vu de l'expertise géologique, si les caractéristiques du terrain le permettent.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Les eaux pluviales qui ne peuvent être conservées sur le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

4 – ELECTRICITE – TELEPHONE ET ASSIMILES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

1- Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Cette distance est portée à 6 mètres de l'alignement de la voie d'accès pour les entrées de garage. Ce retrait ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif.

2 - Les piscines devront être implantées à une distance, mesurée à partir du bord intérieur du bassin, de l'alignement des routes départementales au moins égale à 2 mètres. Cette distance minimale est fixée à 1 mètre pour les autres voies.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite d'emprise des voies inférieure à celles définies au § 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

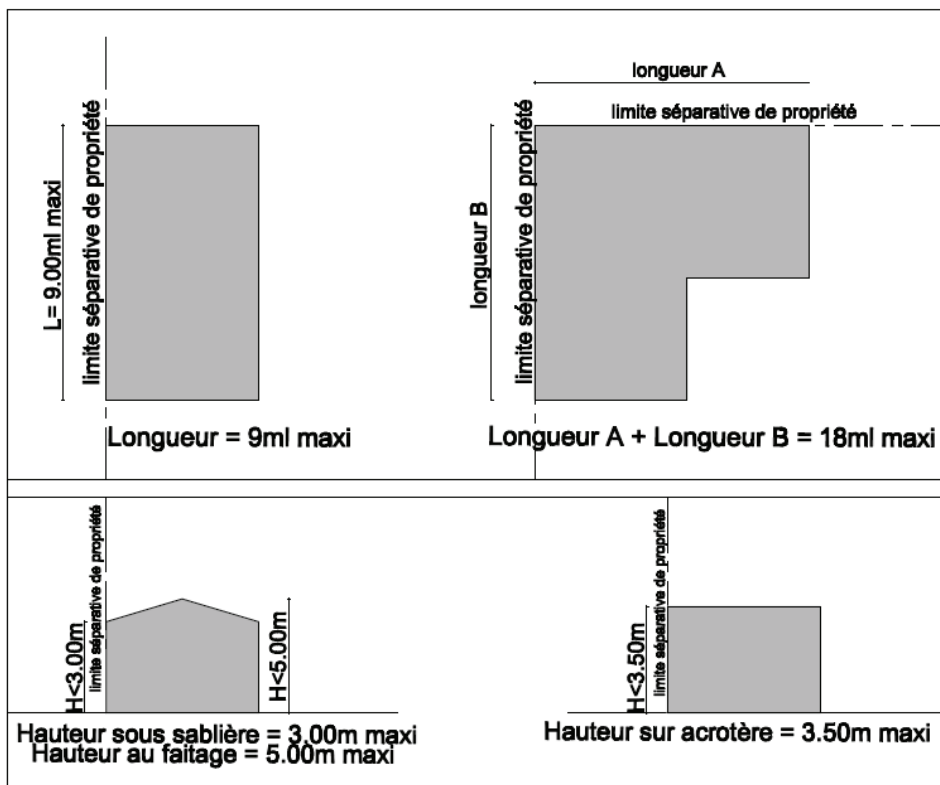
Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

1- Toute construction qui n'est pas implantée en limite séparative devra en être écartée d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2- Cependant, les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, à condition que :

- la longueur cumulée des bâtiments existants à la date de la demande d'autorisation et créés, n'excède pas 9 mètres pour une même limite, ni 18 mètres pour l'ensemble des limites séparatives du terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme ;
- la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3 mètres sous la sablière (ou 3,5 mètres sur l'acrotère) et 5 mètres au faîtage en cas de pignon.

3 - S'il existe sur la parcelle voisine une construction d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus implantée sur la limite séparative, la construction en limite séparative est possible sous réserve de s'inscrire, au maximum, dans le gabarit défini par la construction voisine existante.



4 -Les aménagements et agrandissements de constructions existantes peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes précédents à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

5- Les piscines doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à un mètre mesuré à compter du bord intérieur du bassin.

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

- Deux constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être séparées par une distance au moins égale à 6 mètres.
- Non réglementé pour les autres constructions.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume des constructions édifiées sur l'unité foncière, tous débords et surplombs inclus, à l'exclusion des ornements (éléments de modénature et marquises) et des débords de toiture qui ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Elle ne concerne pas les terrasses, les piscines et les locaux techniques de piscines. Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport de l'emprise du bâtiment telle que définie ci-dessus à la superficie du terrain.

- Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30% dans la zone UB et le secteur UBb. Dans le secteur UBc, ce coefficient est ramené à 20% ;
- Secteurs UBa et UBs : non réglementé
- **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière ou au sommet de l'acrotère, sise au bas du versant de la couverture, par rapport au point le plus bas du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère.

1- Zone UB et secteur UBc :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 6 mètres sous sablière ou 6,5m au sommet de l'acrotère
- soit la hauteur du bâtiment existant, si elle est supérieure aux dimensions définies ci-dessus, dans le cas de démolition-reconstruction ou d'agrandissement.

2- Secteur UBa et UBs

Non réglementé

3 - Secteur UBb

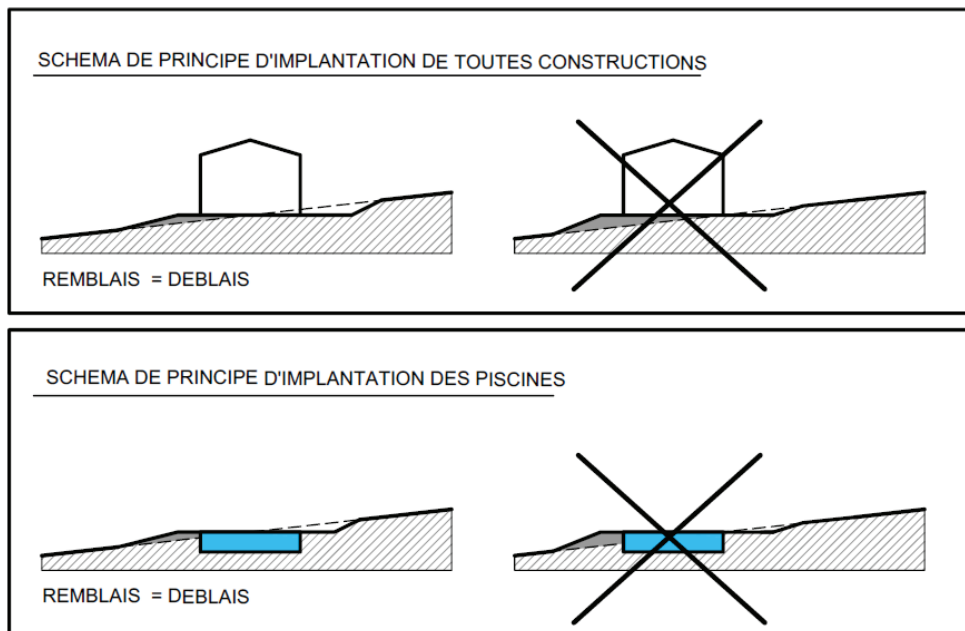
La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 9 mètres ou 9,5m au sommet de l'acrotère
- soit la hauteur du bâtiment existant, si elle est supérieure à 9 mètres, dans le cas de démolition-reconstruction ou d'agrandissement avec augmentation de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- DISPOSITIONS GENERALES

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
- Par leur aspect, les constructions doivent respecter la typologie architecturale locale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- Les constructions seront implantées dans le respect de la topographie de façon à limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



2-DISPOSITIONS PARTICULIERES

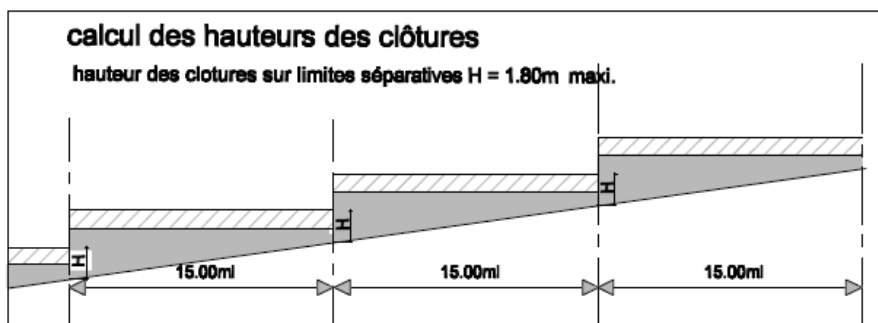
1-Toitures :

- Les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuiles canal ou similaire sauf si l'architecture réclame un autre matériau. La pente sera de 30 à 35 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux couvertures de vérandas, aux abris de jardins et aux couvertures de piscines.
- Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la construction existante.

2 - Clôtures :

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre ;
- Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1 mètre sur rue et 1,8 mètre sur limites séparatives ;
- Dans le cadre des opérations d'ensemble (lotissements et groupes d'habitations), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération. Toutefois, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 mètre et les murs pleins 0,80 mètre sur rue et 1,8 mètre sur limites séparatives.
- Les murs devront être enduits.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 15 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



3 - Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1 - Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les opérations de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (groupes d'habitation valant division), il est exigé en sus des emplacements énoncés ci-dessous, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 place par lot.

2 - Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette de l'autorisation d'urbanisme. Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche :

- Pour les constructions à usage d'habitation autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :
 - dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 1 emplacement
 - dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² et inférieure ou égale à 100 m² : 2 emplacements ;
 - par tranche supplémentaire de 50m² de surface de plancher créée au-delà de 100 m² : 1 emplacement
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, de service ou de commerce : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés ;

2 - Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire. De plus, pour les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 12 lots ou logements , 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en un seul espace vert collectif ;

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

4- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts collectifs pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés et que la partie non en eau permanente soit utilisable pour la promenade, le jeu ou le repos.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.