

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBa

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine de moyenne densité, périphérique du centre historique, à vocation principale d'habitat où les équipements et activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) sont admis.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD143, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir en annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UBa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UBa2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux, sauf celles visées à l'article UBa2.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'entrepôts.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.

ARTICLE UBa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux sous réserve que leur présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers

- d'habitation voisins et, pour celles soumises au régime d'installations classées, avec servitudes d'utilité publique exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, ou liés à la lutte contre les inondations
- 2.4. Au titre de article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Toutefois :▶
- La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'une inondation est interdite dans les espaces affectés par un risque d'inondation.
 - La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'un effondrement de cavités souterraines est interdite dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 5m de large, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès compatible avec la sécurité des usagers sur les voies publiques, compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 3.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie (5 m minimum), sans qu'il empiète sur cette voirie. Il est rappelé que toute création ou modification d'une entrée charretière doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service compétent.
- 3.6. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Voirie

- 3.7. Les voies de desserte ou accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, et favoriser la lisibilité des modes de circulations douces (vélos, piétons, P.M.R.).
- 3.8. Toute voie à créer doit recevoir l'accord des services compétents sur ses caractéristiques.
- 3.9. Les voies nouvelles doivent prévoir un cheminement doux (cycliste et piéton) sécurisé dans l'emprise de la voie ou en site propre, ainsi que le déplacement des P.M.R.

- 3.10. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères ou de livraison, puissent faire demi-tour. En cas d'impossibilité de réaliser une aire de retournement, une organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires est possible. Le cas échéant, les zones de présentation des déchets devront être : correctement dimensionnées pour accueillir tous les bacs du lotissement, en revêtement stable et équipé d'un surbaissé.
- 3.11. L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- 3.12. Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagements définies par secteur et / ou les préconisations définies à l'échelle métropolitaine.

ARTICLE UBa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable et électricité

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

En l'absence du réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Pour les projets sur des **surfaces inférieures à 3000 m²** :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut, d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 litres / seconde vers un exutoire (réseau, talweg...) sera autorisé.

Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée.

Le dispositif devra se vidanger entre 24 de 48 heures.

- 4.4. Pour les projets sur des **surfaces supérieures à 3000 m²** :

La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.

Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;

Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2 litres / seconde /ha aménagé avec un minimum de 2 litres/seconde.

Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.

4.5. Pour les projets **sans distinction de surface** :

La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.

Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures pour la pluie centennale

Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

Autres réseaux

4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine tant privé que public doivent être souterrains.

ARTICLE UBa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UBa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées dans une bande de 35m comptée à partir de l'alignement de la voie publique d'accès, en respectant un recul de 5m des voies publiques.

6.2 des implantations différentes sont autorisées au-delà de la bande des 35m :

- pour permettre l'extension d'une construction existante dès lors que cette extension est réalisée dans le prolongement de la construction existante, sans toutefois dépasser la hauteur du bâtiment existant ;

- pour permettre la construction d'annexes qui au-delà de la bande des 35m ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3.50m

ARTICLE UBa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Pour les constructions neuves, la distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement à tout point d'une partie de construction devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade par rapport au sol naturel mesuré au pied de la façade, avec un minimum de 3 m.
- 7.2 La construction d'un bâtiment sur limite séparative de parcelles est autorisée si sa hauteur est inférieure à 3 mètres sur la limite séparative.
- 7.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ces reculs, on admet les extensions à condition que la marge d'isolement existante le long de la limite séparative ne soit pas réduite.

ARTICLE UBa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Lorsque deux constructions (sauf annexes) implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à 5 mètres.

ARTICLE UBa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale de la parcelle
- 9.2 Il n'est pas fixé de prescription pour les parcelles bâties existantes à la date du PLU de moins de 400m².

ARTICLE UBa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	UR
Au faîtage	9
Nombre de niveaux	R+1 ou R + Comble

ARTICLE UBa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Généralités

- 11.1. Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des

volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.

- 11.2. Dans un ensemble de construction présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si les compositions des façades ne tiennent pas compte des modules du bâti existant.
- 11.3. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- 11.4. Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Adaptation au sol

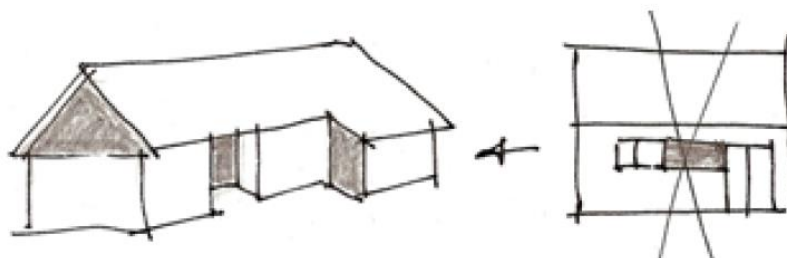
- 11.5. Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain naturel à la construction.
- 11.6. Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Façades

- 11.7. A minima, le R+1 sera habillé d'un essentage bois naturel (bardeau, clin), ardoise, tuile, zinc, ou recouvert d'un enduit d'une teinte sombre.
- 11.8. Les pointes de pignons (entre faitage et égout de toiture) devront avoir une teinte sombre ou de même tonalité que la couverture (essentage ardoise, tuile, habillage zinc, bois, enduit...)



- 11.9. Les façades devront par leur tonalité et leur couleur, s'intégrer dans le contexte urbain et paysager. Les teintes ocre, terre, brun ou cendre, teintes s'inspirant de la couleur des matériaux traditionnels sont à privilégier.
- 11.10. Le blanc pur, les tons pierre, les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse par des couleurs vives ou sombres pour souligner le parti architectural. Les aplats entre les menuiseries sont toutefois à proscrire.



11.11. Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie (volume, couleurs, implantation, etc.) avec les bâtiments situés dans l'environnement proche et le site.

Menuiseries

11.12. Les menuiseries bois et aluminium sont autorisées.

11.13. Les menuiseries en PVC témoignant d'un effort d'intégration architectural sont autorisées.

11.14. Pour la réhabilitation des constructions, les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies existantes d'origine.

Les toitures

11.15. Les pentes des toitures principales seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 40°, réalisés en ardoise naturelles ou artificielles ou en chaume sauf dispositions contraires d'origine.

11.16. Pour les équipements publics, sont également autorisés l'emploi de bac acier laqué à joint debout, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

11.17. Les toitures terrasses sont autorisées.

11.18. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis et pour les annexes.

11.19. Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation. Le bac acier laqué sera gris ou noir.

11.20. Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture ;
Les fenêtres de toit devront être implantées dans les 2/3 inférieurs de la couverture ; leur format sera nettement plus haut que large (de rapport hauteur = 1,25 x largeur).

11.21. Les châssis de type "verrière d'artiste" (comprenant plusieurs meneaux verticaux), supérieurs aux dimensions de 78x118 cm, peuvent être autorisés s'ils respectent le caractère d'origine du bâtiment.

11.22. Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la façade, sauf disposition contraire d'origine.
Les lucarnes doivent être de proportion plus haute que large. Les jouées des lucarnes seront habillées du même matériau que la couverture ou dans la même tonalité (habillage zinc, bois, peinture...).

11.23. Les fenêtres de lucarnes ne doivent pas dépasser la largeur des baies du rez-de-chaussée ou de l'étage, sauf architecture contemporaine de qualité, respectant le caractère d'origine du bâtiment.

11.24. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins...).

Les clôtures

11.25. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

-
- 11.26. La nature et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètre (à l'intérieur de la propriété), la hauteur des soubassements devra être au maximum de 0,60 mètre..
- 11.27. Les clôtures minérales devront être traitées en harmonie avec les façades des constructions existantes.
- 11.28. Les murs existants en pierre sont à préserver et à reconstruire à l'identique.
- 11.29. Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales (confer dispositions générales) et éventuellement doublées d'un dispositif à claire voie à mailles larges pouvant laisser librement circuler la petite faune.
- 11.30. Des clôtures végétales sont obligatoires en limite de l'espace agricole ou naturel

Extensions, annexes jointives :

- 11.31. Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.
- 11.32. Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes / ou du bâtiment principal.
- 11.33. Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit en dehors de l'architecture traditionnelle locale.
- 11.34. Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- 11.35. Les couvertures seront :
- soit identiques à celle de la construction existante,
- soit en zinc voire en bac acier laqué à joint debout.
- 11.36. Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie (volume, couleurs, implantation, etc.) avec le bâtiment et le site.

ARTICLE UBa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2 Des aires de stationnement sont exigées, à raison d'un minimum de 2 places par logement individuel ou groupé, aménagées dans la propriété.
- 12.3 Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité..
- 12.4 Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière pratique et sécurisée.
- 12.5 Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de façon à limiter l'imperméabilité des sols.

ARTICLE UBa 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 40% de la surface de la propriété.
- 13.3. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBa 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UBa 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UBa 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numériques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBb

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine de faible densité, correspondant aux extensions diffuse en continuité du centre-village, à vocation principale d'habitat où les équipements et activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) sont admis.

La préservation du caractère rural de ses paysages et de son urbanisation traditionnelle est recherchée.