

## ZONE URBAINE D'HABITAT RECENT

### UB

---

#### Caractère de la zone

---

La zone UB comprend les secteurs d'extension du bourg ayant subi un remplissage important durant les 20 dernières années. La zone UB bénéficie de l'ensemble des équipements publics ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est essentiellement composée de quartiers d'habitat individuel pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble. Elle se caractérise par un bâti moins dense ou l'implantation des logements en milieu de parcelle traduit une morphologie urbaine parfois peu cohérente et un paysage urbain globalement standardisé.

#### Objectif du PLU

---

La zone UB représente un secteur urbain pavillonnaire au sein duquel la commune souhaite :

- Stopper l'étirement d'un habitat souvent trop consommateur d'espace
- Etre plus souple sur les prescriptions architecturales, en conservant néanmoins un lien « minimum » avec la physionomie du bourg ancien (hauteur, couverture,...)
- Maîtriser les découpages parcellaires sur les grands terrains et réfléchir dès que possible à un aménagement d'ensemble.

#### Dispositions particulières

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Un emplacement réservé pour la réalisation d'un cheminement piéton sur lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'Urbanisme ;
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Un secteur d'entités archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,

Concernant ces secteurs d'entités archéologiques, il est précisé que :

- Les travaux intervenant sur les entités archéologiques indiquées sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par le code du patrimoine.
- Des secteurs, non exhaustifs, exposés à des risques de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Concernant ce risque, il est précisé que :

- Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).  
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- Des éléments de patrimoine bâtis à protéger suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

- La zone comprend des secteurs soumis à Orientation d'Aménagements et de Programmation au sein desquels des dispositions particulières s'appliquent (cf. Document 3, Orientation d'Aménagements et de programmation)
- Les servitudes F1 et F2 relatives aux périmètres de protection de captage AEP qui définissent des règles de constructibilités à prendre en compte sur ces secteurs,

## ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il est rappelé que :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'Urbanisme*

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg, notamment :

- Les carrières
- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...), excepté dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations. ;
- les terrains de camping, de caravanning et habitations légères de type (maisons mobiles, bungalows, HLL etc.);
- le stationnement des caravanes et mobile homes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- Les constructions et installations à vocation industrielle et agricole.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

## ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

UB 3 - 1 : Accès

**Définition : On entend par accès, le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale**

- Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée dont les dimensions et caractéristiques techniques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.
- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Pour les terrains donnant accès sur une départementale ainsi que sur une autre voie, l'accès doit obligatoirement être établi sur cette seconde voie dans un objectif de renforcement de la sécurité des usagers et riverains.
- ***Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, les orientations du document n°3 « Orientations d'Aménagements et de Programmation » s'appliquent.***

#### UB 3 - 2 : Voirie

***Définition : les voies ouvertes à la circulation générale (affectée à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de dessertes dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.***

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- ***Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, les orientations du document n°3 « Orientations d'Aménagements et de Programmation » s'appliquent.***

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

#### UB 4 - 2 : Assainissement

- b) Eaux usées
- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

#### b) Eaux pluviales

##### Dispositions générales :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- 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 qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

##### Dispositions particulières :

- Sur les terrains concernés par un risque de mouvements de terrain lié à la présence d'argile, tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales doit être positionné à une distance minimale de 2m par rapport aux façades des constructions.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

#### UB 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains et /ou dissimulés en façade des constructions.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

#### UB 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé (Disposition Loi ALUR)

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

- Sur l'ensemble de la zone l'implantation du bâti doit respecter un alignement continu, ou dominant si les constructions voisines déjà existantes ne sont pas implantées à l'alignement
- *Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3 Orientations d'Aménagements et de*

27

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

### Dispositions générales :

- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

### Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
  - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui sont implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
  - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- ***Pour les secteurs soumis aux périmètres OAP, l'implantation des constructions doit être conforme aux orientations du document n°3 « Orientations d'Aménagements et de Programmation »***

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

- La distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit permettre d'assurer les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement des baies et pièces principales)
- Les annexes et abris de jardin doivent être implantés à une distance maximale de 15m par rapport à l'habitation principale

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30m<sup>2</sup>
- L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas dépasser 20m<sup>2</sup>

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout du toit
  - 11 m au faitage.
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 20 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 2,5 m à l'égout du toit.

### Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

### Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

---

- L'apport de terre modifiant la topographie du secteur est interdit, les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est interdit
- Les éléments techniques (pompe à chaleur, climatiseurs, antennes paraboliques) doivent être dissimulés afin de ne pas être visibles depuis le domaine public

- L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains.
- Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits
- La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherché. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

## **2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :**

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes tels que : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs.

## **3) Façades :**

---

### **3.1 Dispositions générales:**

- Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.
- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les enduits doivent être de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels en harmonie avec leur environnement. Les couleurs criardes sont proscrites
- Les coffrets de volets roulant devront être invisibles depuis le domaine public
- Le bardage bois est autorisé à la condition que les coloris utilisés soient en harmonies avec l'environnement et les bâtiments existants.
- Les façades en pierre de taille apparente ne doivent pas être enduites ou bardées

## **4) Ouvertures**

---

### **4.1 Dispositions générales:**

- La couleur des menuiseries (portes, volets, fenêtres) doit s'harmoniser avec les enduits de façades.

## 5) Toitures

---

### 5.1 Dispositions générales

- Les toitures doivent comporter 2 pans, avec une pente principale de 45° minimum, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis, abris de jardin
- Pour les constructions nouvelles situées à l'angle de deux rues, ou pour les constructions implantées pignon sur rue, les toitures peuvent comporter plus de 2 pans.
- Pour les constructions existantes ayant plus de 2 pans, les extensions peuvent également avoir plus de 2 pans.
- Le débord de toiture en pignon est interdit
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.
- Pour la couverture, seules sont autorisées :
  - l'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 32 cm / 22 cm,
  - la petite tuile plate en terre cuite de ton nuancé finition sablée respectant la densité suivante : 50 tuiles minimum au m<sup>2</sup>.
  - Les deux matériaux peuvent être employés conjointement sur une même toiture
- des matériaux d'apparence similaire sont tolérés uniquement pour les annexes dissociées de l'habitation, abris de jardin et petites extensions en rez-de-chaussée, réalisées à l'arrière des habitations par rapport la rue
- Les toitures terrasse sont admises uniquement si elles sont végétalisées

30

### 6) Lucarnes, Cheminées et châssis de toiture

---

- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
- Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans.
- Les lucarnes, de type meunière, jacobine, ou à la capucine doivent être disposées harmonieusement:
  - Soit à l'aplomb de la façade avec une baie descendant en dessous de la toiture,
  - Soit en bas de versant du toit juste au-dessus de la gouttière.

### 7) Vérandas

---

- L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et/ou menuiseries de la construction.
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement

### 8) Abris de Jardins

---

- La couleur des abris doit s'harmoniser avec les bâtiments et l'environnement, les couleurs criardes sont interdites
- L'utilisation de pierres de tuffeau et matériaux locaux est autorisée à condition de présenter une bonne intégration au sein de l'environnement
- Prévoir l'habillage paysager des façades, des abris de jardin, en bordure du domaine public (haie, treille, plantation).

## 9) Clôtures

---

- Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement. Elles doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs comme dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain dans lequel elles s'insèrent que le bâtiment qu'elles enclosent.

- **Dispositions générales :**

- *Clôtures en bordure du domaine public :*

- La hauteur maximale de la clôture est de 1,20 mètre dans le cas d'un mur plein ou de lisses, et de 1,60 mètre dans les autres cas (hauteur mesurée par rapport au terrain naturel). Les piliers de portails peuvent par ailleurs atteindre 1m80.
- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement existant ou futur
- Elles peuvent être constituées :
  - d'un mur bahut, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublé ou non d'une haie
  - d'un grillage sur piquets (bois, plastique, métal), doublée ou non d'une haie
  - de lisses bois et/ou matières plastiques ajourées
- Les clôtures en éléments de ciment, de ciment moulé, de tubes métalliques, de toiles et de pare-vues plastifiés sont interdites.

- *Clôtures sur les autres limites séparatives :*

- Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales

- *Dans tous les cas les murs doivent être:*

- soit recouvert d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région),
- soit en moellons de pierres locales (tuffeau, silex,...) recevant un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues

### **8.2 Disposition particulières aux réhabilitations:**

- En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, la restauration d'une clôture ancienne maçonnée existante peut-être imposées aux formes et proportions de l'ancienne.

## 10) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

---

*Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis (habitations, manoirs,...)*

- Ces éléments doivent être conservés en tant qu'élément identitaire du territoire

- Toute destruction d'un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme doit faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir
- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux présentant un aspect similaire à ceux présents dans la construction. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Les façades en tuffeau doivent être restaurées à l'identique.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

### Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

### Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

#### Habitations :

- 2 places par logement
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements réalisés sur le domaine public ou sur un espace collectif.

#### Autres constructions :

- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dispositions générales :

- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Pour les usages autres que l'habitation, les espaces libres doivent être aménagés en espaces plantés pour au moins 20% de l'unité foncière, dont la moitié au minimum en pleine terre comprenant arbres et arbustes
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.
- Les espaces de stationnement doivent être végétalisés et plantés d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement créées

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé. (Disposition Loi ALUR)

**ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

33

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

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.