

## CHAPITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UB

Ce secteur correspond à un tissu discontinu autour du centre bourg. Les constructions de faible hauteur, sont disposées spontanément le long des principales voies d'accès au centre ville ou organisées sous forme de lotissements.

Ce secteur concerne également les hameaux isolés de la commune, dont les formes urbaines traditionnelles sont à préserver.

La zone UB est soumise à l'application de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme dont les conditions sont fixées à l'article UB 2.

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée. L'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette altitude avec un minimum de 4,20 m NGF.

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - ✓ industriel,
  - ✓ d'entrepôts commerciaux,
  - ✓ agricole ou forestier,
  - ✓ artisanal dès lors qu'elles ne respectent pas les conditions énoncées à l'article UB 2 ;
- Les groupements de constructions à usage d'activités ;
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements ne répondant pas à des impératifs techniques pour l'intérêt général ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

### Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et les opérations à usage d'habitations collectives.
- Les constructions à usage hôtelier.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- les dépendances de la construction principale de type piscines, abris de jardin, garages
- Les constructions situées dans la zone de bruit dès lors que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions artisanales dès lors qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- En application de l'article L.123-1 16° du code de l'urbanisme, pour toute nouvelle opération d'habitation créant un minimum de 5 lots, le programme de logements se répartit de la manière suivante :
  - 15% des logements produits seront destinés à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat, dont :
    - 80% en PLUS<sup>3</sup>
    - 20% en PLAI<sup>4</sup>
  - 35% des logements produits seront destinés à de l'accession sociale à la propriété.
- Tous travaux de restauration, d'aménagement, de modification, de démolition ou destruction concernant le patrimoine bâti et non bâti recensé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. (Cf. fin du Règlement du PLU).

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article UB 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1 Conditions de desserte

##### Voies existantes

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

<sup>3</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

<sup>4</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

### Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

Elles doivent par ailleurs :

- ✓ permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
- ✓ permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 75 m. Elles doivent en outre comporter à leur extrémité une emprise de retournement, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 12 m de rayon et dont l'emprise de la chaussée permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité.

### 3.2 Accès

- Est interdit tout accès individuel nouveau à une parcelle directement depuis les voies : RD 733, RD131.
- Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.  
Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.
- L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée ne doit pas être inférieur à 4,00m d'emprise.
- Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois les accès doivent être au maximum regroupés.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- Toutefois, pour l'implantation et le développement d'activités, les accès doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- A l'exception des terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m pour lesquelles l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

## **Article UB 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Assainissement – eaux usées**

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif ou si le raccordement est impossible, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau d'assainissement devra être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents afin de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental et après avis des services compétents.

### **4.3 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et les sens d'écoulement des eaux pluviales, et doivent prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de réduire les rejets d'eaux pluviales à un débit maximum équivalent à 3 l/s/Ha.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux seront privilégiées : noues, chaussées réservoirs, fossés drainant, bassins secs.

Le pétitionnaire devra démontrer que les valeurs de débit de fuite après aménagement seront inférieures ou égales aux valeurs de débit de fuite constaté pour la parcelle concernée avant aménagement.

Dans les zones submersibles, l'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci. Seules seront autorisées les clôtures ajourées composées de poteaux et grillage.

### **4.4 Autres réseaux**

Lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Dans le cas de la restauration d'immeubles et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux devront être mis en souterrain, y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone
- télédistribution éventuelle.

Les branchements doivent être positionnés au dessus du niveau potentiellement inondable et/ou submersible.

## **Article UB 5 : Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions nouvelles, dans le cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, le terrain doit présenter une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

Un relevé précis de la zone submersible a été réalisé sur les secteurs constructibles de la commune. Il conviendra au pétitionnaire de prendre en compte la cote de non « submersibilité » fixée.

En zone d'aléas faible, l'implantation du premier niveau de la construction devra respecter cette cote avec un minimum de 4,20 m NGF. Ce respect s'appliquera à la création de constructions nouvelles mais également à l'extension ou à la rénovation de constructions existantes lorsque le projet concernera des surfaces habitables, commerciales, artisanales, ou industrielles, ou même les locaux annexes (garages, locaux techniques, remises, ateliers,...).

En zone d'aléas fort, les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants sont interdits.

## **Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 m mesurés depuis l'alignement des voies.  
En aucun cas la construction ne s'implantera au-delà du retrait d'implantation de la construction voisine par rapport à la voie.

Pour les constructions s'implantant le long de la RD 733, le recul à observer est de 50 m.

- Des implantations différentes pourront être prévues :
  - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.
  - Dans le cadre d'une étude d'ensemble concernant au moins 5 logements (lotissement, groupe d'habitations, etc...) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, des dispositions différentes peuvent également être autorisées.

- Les piscines enterrées ou non seront implantées à au moins 3 m de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

## **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1 : Dans la bande de 25 m de profondeur**

Dans une bande de 25 m de profondeur mesurée depuis la voie ou depuis le retrait d'implantation de la construction tel qu'il est défini à l'article UB6, les constructions s'implanteront :

- d'une limite latérale à l'autre,
- sur l'une au moins des deux limites observant une marge de reculemment d'au moins 4 m si la façade correspondante comporte des baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail, ou 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte un jour de souffrance.

### **7.2 : au-delà de la bande de 25 m de profondeur**

- Au-delà de cette bande, les constructions s'implanteront en ordre discontinu avec une marge de reculemment :
  - d'au moins 4 m si la façade correspondante comporte des baies éclairant des pièces principales d'habitation ou de travail,
  - d'au moins 3 m si la façade correspondante est aveugle ou comporte un jour de souffrance.

### **7.3 : annexes**

- Les annexes n'étant pas à usage d'habitation et détachées de la construction principale doivent être implantées en limite séparative sans toutefois dépasser une hauteur totale de 3,50 m au faitage.

### **7.4 : dans tous les cas**

- Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau ou un fossé, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à 20 m par rapport à son axe pour la construction principale et les annexes et de 10 m pour les clôtures, de manière à garantir un accès pour l'entretien de l'ouvrage.
- Des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

## **Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 4 m.
- Cette règle ne s'applique pas :
  - pour les annexes détachées de la construction principale et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité.
- Dans tous les cas, des implantations différentes pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie.

## **Article UB 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 % de la surface de la parcelle constructible.

## **Article UB 10 : Hauteur des constructions**

### **10.1 : Entre 0 et 15 m mesurés depuis l'alignement par rapport à la voie**

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée à R+1+combles, le faitage ne pouvant dépasser une hauteur de 8 mètres mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

### **10.2 : au-delà des 15 m de profondeur mesurés depuis l'alignement par rapport à la voie**

La hauteur des constructions principales accolées aux limites séparatives n'excédera pas 4.50m au faitage. Lorsque les constructions sont en retrait des limites séparatives, la hauteur n'excédera pas 8 m au faitage mesuré depuis le sol naturel en travaux.

### **10.3 : dans tous les cas**

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens existants de hauteur supérieure à 8 mètres, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que l'aménagement ne porte pas atteinte au paysage.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 10 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

### **10.4 : annexes**

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation sera de 3,50 m dans une bande de 3 m mesurée à partir de la limite séparative et 4,50m au-delà.

## **Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 : Pour toutes les constructions**

- Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
- En application de l'article L.123-1 14° du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute

Qualité Environnementale (HQE) des constructions ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est admis.

- Les antennes de réception satellitaire, les unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur...) devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public.
- Les panneaux solaires et les châssis de toiture devront s'intégrer au matériau choisi.
- Les blocs des volets roulants doivent être intégrés au plan de la façade.
- Pour toute construction dont la destination induit une production de déchets, un emplacement destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé dans le volume de la construction.  
En cas d'impossibilité, un local devra être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

### 11.2 : Pour les constructions anciennes,

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre :

- **Toitures:**  
L'aspect de la couverture initiale doit être respecté : tuiles identiques (forme, couleur), pentes de toit identiques.
- **Maçonneries :**  
Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.  
Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.
- **Ouvertures :**  
Les maçonneries recevront un badigeon de chaux blanche.  
Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie.

### 11.3 : Agrandissements et constructions neuves

Celles-ci peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle.

- **Implantation**  
Celle-ci respectera la disposition du bâti environnant (alignement, orientation...)
- **Aspect et volumétrie**  
Les constructions à l'architecture contemporaine ou faisant appel à des technologies innovantes devront montrer une bonne intégration dans le site et le milieu urbain ou naturel environnant.  
Les remblais ne seront pas autorisés.
- **Toiture**  
Celle-ci sera généralement à deux pentes.  
Les couvertures à croupes sont réservées aux volumes ayant un étage.
- **Menuiseries**  
Les percements seront placés sur les longs pans.  
Ils seront préférentiellement plus hauts que larges.
- **Matériaux**  
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré de ciment, etc...) est proscrit.
- **Seuil**  
Le niveau du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30m au-dessus du niveau du trottoir.  
Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou usées vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

#### 11.4 : Les toitures

- Les toitures seront généralement à deux pentes, comprises entre 28 et 35%.
- Les débords de toit seront limités à 30 cm du nu du mur.
- Le matériau de couverture sera en tuiles de terre cuite non vernissées, de type tuile canal, canal-océane, romane-canal ou mécanique dite de Marseille pour les constructions ostréicoles.
- Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature.

#### 11.5 : Les bâtiments à usage professionnel

Ils seront de volume simple et monochrome.

Les teintes claires (blanc, blanc cassé) ou vives sont interdites.

#### 11.6 : Les clôtures

- Sur la limite par rapport aux voies et emprises publiques : les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,20 m de hauteur maximum ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives.
- Sur la limite séparative : les clôtures doivent être constituées de murs pleins de 1,80m de hauteur maximum ou grillages doublés de haies vives.
- Les enduits seront de même nature et de même aspect que ceux de la construction principale.
- Les clôtures en angle de rue doivent être aménagés de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (pan coupé d'environ 5 mètres ou clôture basse d'une hauteur maximum de 0,60m)
- Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.
- En zone submersible ou inondable, les murets et murs non ajourés sont interdits.

#### 11.7 : Les annexes

- Les bâtiments annexes et dépendances, tels que les garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 25%, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

### Article UB 12 : Obligation en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les circulations dans le parking.

Il est exigé :

- 1,5 place par logement situé dans un immeuble collectif
- 2 places par habitation individuelle
- 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface utile à usage d'activité
- 3 places pour 10 lits, pour les établissements hospitaliers ou les cliniques
- 1 places pour 1 chambres et 1,5 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et hôtels
- 1 place par classe et 1 place par emploi administratif pour les établissements d'enseignement du 1<sup>er</sup> degré

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage.

A ce titre, il est exigé un minimum de 1 place de vélo pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur devra réaliser les aires de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier.

## **Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

### ***Obligation de planter :***

- Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé.
- Les espaces non bâtis devront comporter au moins 2 arbres de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain.
- Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts aménagés.

### ***Espaces boisés classés :***

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,5.