

## ZONE UB

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*Zone constituée par des quartiers présentant une densité moyenne, où domine l'habitat pavillonnaire. Ces quartiers nécessitent une affirmation de leur identité paysagère, qui peut être améliorée par la maîtrise accrue des plantations, clôtures, et implantation de bâtiments. Ces quartiers, moins denses que les bourgs, doivent se constituer en « quartier jardins » de densité moyenne.*

*Concernant l'assainissement, il s'agit d'une zone d'assainissement collectif existant ou programmé au Schéma Communal d'Assainissement.*

*Cette zone comprend un secteur :*

*- UBa : correspondant aux secteurs d'assainissement autonome au Schéma Communal d'Assainissement.*

---

### RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - industriel.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) Les Habitations Légères de Loisirs, les mobil-homes et les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.

## ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

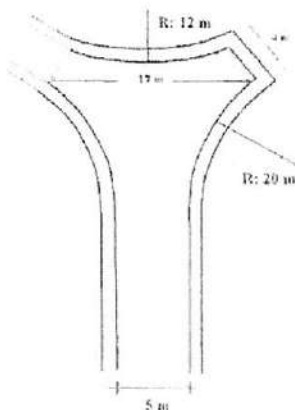
### VOIRIE

Les voies nouvelles créées pour permettre la desserte des terrains constructibles doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 m (sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50),
- largeur minimale de la plate-forme : 8 m (sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 constructions.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 constructions doivent être aménagés en aire de manœuvre (voir croquis ci-dessous) permettant aux véhicules (notamment à ceux de lutte contre l'incendie) de faire demi tour en respectant la norme d'accessibilité des pompiers.





Enfin, des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les habitations, il sera exigé l'aménagement d'une place de stationnement, hors du domaine public, à l'entrée de la parcelle.

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

Les constructions seront implantées en ordre semi-continu ou discontinu.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 3,50 mètres.

Pour les constructions desservies en second rang, les constructions principales seront à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3,50 mètres.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt est limitée à 60 % de la surface de la parcelle constructible. Pour les autres constructions, l'emprise au sol est limitée 40% de la surface de la parcelle constructible.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Définition :**

*La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.*

La hauteur des constructions édifiées ne doit pas excéder 7 mètres (ou R+1).

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES EXIGES DANS LE PERIMETRE DES CINQ CENTS METRES DE L'EGLISE DU BOURG**

###### **Bâti ancien existant**

Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques du bâti ancien existant notamment en ce qui concerne :

- le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme la pente et le type de toitures,
- les formes et les proportions des percements,
- les matériaux utilisés et les couleurs pour les murs, la ou les couvertures,
- les éléments de menuiserie, clôture, serrurerie (formes, découpes, matériaux et couleurs).

###### **Bâti neuf**

En ce qui concerne le bâti neuf traditionnel, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration ...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte de bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages, dans lesquels ils s'insèrent, notamment en ce qui concerne : le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés, en couverture, pour les murs, les menuiseries, les éléments de clôture ou de serrurerie.

## TOITURE

Les couvertures seront en tuile type « canal » (ou « double canal » ou « romane-canal »), de couleurs panachés ou patinés. Les pentes seront comprises entre 25 % et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes soient conservées.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol.

Les couvertures en verrières sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20 % de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25 % et 35 % ; les matériaux translucides ondulés sont proscrits.

Les couvertures sur plaques sont interdites.

Dans le cas d'expression architecturale contemporaine justifiant d'une qualité particulière, d'autres types de couvertures pourront être autorisés s'ils garantissent pérennité et bonne intégration.

## MURS

Les murs maçonnés en appareillage réglé ou assisé seront jointés et pourront laisser la pierre apparente ou recevoir un badigeon de type chaux ou similaire de ton clair, ton pierre, gris clair, beige...

Les murs de briques et de parpaings seront enduits ; enduits lissés ou projetés teinté dans la masse et/ou recevront un badigeon de type chaux ou similaire. Les chambranles, éléments décoratifs, chaînages, bandeaux et corniches seront détournés en blanc ou d'une teinte contrastée au ton de l'enduit.

Les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques sont interdits.

Les bardages de planches sont autorisés. La pose des planches sera verticale et à couvre joints sauf dans le cas des occultations qui pourront alors être horizontales.

## MENUISERIES ET SERRURERIE

Pour favoriser l'intégration des projets, les menuiseries seront de couleur claire. Les menuiseries des fenêtres seront blanches ou gris clair. Les contrevents, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs contrastant avec la couleur des murs. Les tons blanc et gris sont également autorisés.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

## DEVANTURES COMMERCIALES

La création de vitrines<sup>2</sup> devra respecter le style architectural du bâtiment, en particulier la forme des percements, la composition et l'équilibre des façades. Les vitrines seront disposées en feuillure en retrait de 0,10 m minimum du nu extérieur du mur.

La saillie des devantures ne peut excéder 0,16 m.

**Occultations et protection :** La grille est un élément de protection mais également de décoration. Son dispositif de fermeture doit être intégré à la devanture. Les coffres à rideaux doivent être placés à l'intérieur des tableaux dans le cas de vitrines et intégrés aux menuiseries dans le cas de devantures. Les rideaux en fer plein sont proscrits, seuls les rideaux à mailles ou percés sont autorisés.

## CLOTURES

Les clôtures et portails s'inspireront de l'architecture ancienne.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 2,00 mètres. Les encadrements de portes et portails auront obligatoirement un parement en pierres calcaires, brique pleine ou en enduits à modénature.
- les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits, lissés ou à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux. La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,90 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles.
- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur sombre.
- toutes formes de haies végétales.

<sup>2</sup> Vitrine : Baie vitrée d'un local commercial ; espace aménagé derrière cette baie où l'on expose des objets et des produits destinés à être vendus.

