

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

*Il s'agit d'une zone à caractère péricentral d'habitat dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.*

*Cette zone caractérise les lotissements pavillonnaires qui forment la plus grande partie du tissu urbain de la commune. Ils se localisent plus particulièrement au Nord de la RD 936, selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est, entre Mélac, le bourg et l'avenue des Trois Lieues.*

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **SECTION I**

#### **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 occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.
- c) Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- d) Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- e) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

- g) Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) Les constructions nouvelles et extensions, à condition qu'elles soient liées au caractère général de la zone, défini au préambule.
- b) La réalisation d'opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée de plus de 10 logements sous réserve de comporter au minimum 25 % de logements locatifs sociaux ou de surface de plancher réservée à des logements locatifs sociaux.
- c) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...
- e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

### SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 3,50 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **Construction aux abords de la RD 936**

Toute création d'accès nouveaux est interdite sur la RD 936.

- a) sur les unités foncières construites à la date de l'approbation de la révision du PLU, les accès existants seront maintenus. L'aménagement des accès devra toutefois tenir compte du futur alignement porté au plan. Il pourra être exigé un recul des clôtures jusqu'à 4 m de l'alignement futur.
- b) dans le cas de modification, d'agrandissement ou de construction nouvelle, il pourra être exigé :
  - Un recul de la clôture jusqu'à 4 m par rapport au futur alignement de la voie.
  - L'aménagement de voies de décélération et d'accélération.

## **2. VOIRIE**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies ouvertes à la circulation automobile devront notamment permettre l'approche des véhicules des services publics, notamment d'incendie et secours. Lorsqu'elles sont en impasse, elles doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

Les caractéristiques des voies seront les suivantes :

#### **a) Voies desservant jusqu'à deux logements :**

- Largeur minimale de la plate-forme : 4 m.
- Longueur maximale de la voie : 30 m.

#### **b) Voies desservant plus de deux logements :**

- Largeur minimale de la plate-forme : 7 m.
- Dans le cas de voie en impasse, la partie terminale de la voie sera aménagée afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**

### **1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de

caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

## **2. ASSAINISSEMENT**

### *a) Eaux usées*

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

Seule peut être autorisée, à titre exceptionnel, l'évacuation des eaux usées traitées dans des exutoires pérennes, c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage.

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau de type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

### *b) Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets vers le domaine public à 3 l/s/ha.

## **3. RESEAUX DIVERS**

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, devra avoir une superficie minimale suffisante, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue, pour permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif.

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

1. Les constructions doivent être édifiées à un minimum de :

- 35 mètres de l'axe de la RD 936, sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques et privées sans que la distance par rapport à l'alignement ne puisse être inférieure à 4 m.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions peuvent être implantées en **ordres semi-continu et discontinu**<sup>1</sup>.

2. Lorsqu'une construction n'est pas contiguë à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'épout du toit avec un minimum de **3 mètres** par rapport à cette limite.

3. Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées en limites séparatives, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faîtage, que leur surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à l'arrière de la construction principale.

4. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

<sup>1</sup> Ordre semi-continu : c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie.  
Ordre discontinu : c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie.

b) Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins à 10 mètres.

c) Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. et qui n'est pas implantée selon les prescriptions de ce dernier, sans réduire le retrait existant.

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

Non réglementé.

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

### **1. Définition**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la surface de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol<sup>1</sup> :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

### **2. Calcul de l'emprise au sol**

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 40% de la surface du terrain. Dans le cadre des lotissements, c'est uniquement la superficie du lot qui est à prendre en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

**3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

### **1. CONDITIONS DE MESURE**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

<sup>1</sup> Les piscines sont comptées dans l'emprise.

## 2. NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres** à l'égout des toitures.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage. Toutefois, lorsqu'elles sont implantées en limites séparatives, leur hauteur ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

## 3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, panneaux solaires, etc.).

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1. PRINCIPE GENERAL

*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).*

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

### 2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Le volume et l'implantation des annexes devront être particulièrement étudiés pour ne pas porter atteinte au site et aux voisins.

Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs.
- Accord avec les constructions traditionnelles avoisinantes et intégration dans le site, notamment pour l'implantation.

#### - Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un maximum de 37 %.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de couleur terre cuite naturelle ou vieillie, teinte claire ou mélangée.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

- Les vérandas, les puits de jour et verrières pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.
- Pour les extensions, les couvertures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux des bâtiments existants et observer les mêmes pentes.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes séparées des constructions principales dont les couvertures pourront utiliser d'autres matériaux, à l'exception de la tôle ondulée. La couleur de la toiture sera identique à celles de la construction principale.

- Murs :

- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites. Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement interdits. Les briques creuses et, les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- En parement extérieur des façades, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, l'enduit ton pierre, le bois, le verre.

### 3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent répondre aux conditions suivantes :
  - Être constituées d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,60 m, surmonté de claires voies éventuellement doublés par des haies vives. La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,60 m.
  - Être constituées d'un mur plein ne dépassant pas 1,60 m.
- En limites séparatives entre les propriétés limitrophes, et en dehors des parties de propriété bordant le domaine public visées ci-dessus, des clôtures pleines de 2 m de hauteur maximum peuvent être admises, à condition qu'elles ne nuisent pas à l'aspect des lieux et qu'elles soient revêtues d'un enduit si elles ne sont pas en pierre naturelle.
- **Toutefois**, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### 1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

TYPE	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENTS
Constructions à destinées à l'habitation individuelle	Au moins deux places de stationnement par logement.



Constructions à destinées à l'habitation collective (2 logements dans une même construction)	Au moins <b>une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> . Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements.  Au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.
Constructions destinées aux bureaux et au commerce	Au moins <b>une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> .
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Au moins <b>une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> .

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

**Toutefois**, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

## 2. MODE DE REALISATION

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Pour toute opération de construction comportant 10 logements ou plus, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces communs, le plus généralement d'un seul tenant et plantés.

4. Les **espaces boisés classés** figurant au plan sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement

Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

5. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### SECTION III

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,30**.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.
3. Contrôle du C.O.S. en cas de division de terrain :

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits de construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés, en application de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme.



ne s'applique plus depuis le 27/3/14  
(5026/14)  
ALOU