

CHAPITRE 2 – ZONE Ub

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les zones Ub sont des zones dites urbanisées et équipées de densité moyenne. Elles correspondent aux zones d'extension immédiate du centre bourg. Au-delà des zones Ub, il existe de deux sous zonages spécifiques, la zone Ubi qui correspond au cimetière et la zone Ubo dont les principales vocations sont l'habitat et le commerces.

Rappels :

7. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
8. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques.
10. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
11. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
12. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions et occupations nouvelles :

- 1.1 – Les constructions nouvelles destinées à la fonction d'entrepôt,
- 1.2 - Les constructions nouvelles destinées à l'industrie,
- 1.3 – Les antennes de télécommunication,
- 1.4 – Les terrains de camping et de caravanage,
- 1.5 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages vacances,
- 1.6- Les carrières ou les gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Installations et travaux divers :

- 1.7 – Les travaux d'affouillements et d'exhaussement du sol de plus de 100m² et de plus ou moins 2 mètres de hauteur ou profondeur.

En zone Ubo :

- 1.8– Les occupations et utilisations du sol citées précédemment à l'article 1 (du 1.1 au 1.5 inclus),
- 1.9- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat,
- 1.10- Les constructions nouvelles à vocation agricole,
- 1.11 – La reconstruction à l'identique de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles ne sont pas de nature à générer des nuisances pour le voisinage quel que soit leur destination et que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1 –La reconstruction à l'identique et pour la même destination d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement , détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.2 – Les opérations d'ensemble à usage d'habitation et groupes d'habitations à condition qu'elles respectent les principes d'urbanisation du réseau viaire tels qu'indiqués dans les « orientations d'aménagement ».

2.3- Dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée, fixée au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'urbanisme, et délimitée au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles dont la SHOB créée n'excède pas 20 m².

En zone Ubi :

Constructions

2.5– La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect de l'article 11.

2.6 – Toutes nouvelles constructions ou installations, ainsi que tous travaux d'affouillements-exhaussements si ils sont liés au fonctionnement général du cimetière.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

→ ACCES

3.1 – Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5mètres, et la longueur sera inférieure à 50 mètres.

3.3- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4- Les accès, sur la voie publique, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

→ VOIRIE

3.8 – Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.9 – Toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public devra comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) dont cinq mètres (5m) de chaussée.

Pour les voies restant privées, la largeur de chaussée pourra être réduite à trois mètres cinquante (3,50m), mais la largeur de l'emprise ne devra pas pour autant être inférieur à huit mètres.

3.10 – L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.11 – Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons dans l'emprise de la voie.

3.12 – Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

→ EAU POTABLE

4.1 – Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

→ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

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

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

En l'absence de réseau collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.4 – 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.

4.5 – 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.

En matière d'assainissement autonome :

- Pour les constructions existantes : l'évacuation des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.
- Pour les constructions neuves : l'évacuation des eaux et matières usées traitées est autorisée dans les cours d'eaux et réseaux pluviaux uniquement si ceux-ci sont pérennes (disposition MISE Mission Inter-Service de l'Eau en date du 07.05.1999)

4.6 – Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé la réalisation d'un réseau de type séparatif interne, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

4.7 – Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques .

En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8 - Les aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

4.9 – Pour les opérations d'ensemble, il pourra être demandé la réalisation d'un réseau de type séparatif interne, dans l'attente du raccordement au réseau public d'assainissement.

4.10 – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – *sans objet*

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

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

6.1 - Par rapport aux voies et emprise publique : avec un retrait minimum de 5m de l'alignement. Pourront déroger à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...),
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à la date d'application du présent règlement, détruite en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- l'extension de constructions, si cela a pour but de respecter l'implantation de la construction existante,
- les piscines non couvertes.

6.2 - Par rapport aux RD 651, RD 211 et RD 108, classées en voies de 2eme catégorie, et RD 111, RD 116 et RD 11 E3, classées en voies de 3eme catégorie, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25m pour les habitations et de 20 m pour les autres constructions, cette disposition ne s'applique pas en zone agglomérée (intérieur des panneaux d'agglomération).

6.3 – Dans le cas des voies privées, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND DE PARCELLE

7.1 – Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain d'assiette de la construction. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contigüe de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être équivalente.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, elles devront respecter un retrait minimum de 3m.

7.2 – Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.3 - Par rapport aux berges d'un ruisseau : avec un retrait minimum de 6m.

Pourront déroger à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique, ...),
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruite en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les piscines non couvertes et les constructions annexes.

7.4 – Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

7.5 – Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

DEFINITION :

R.U. - SAUCATS

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30% de la surface du terrain.

9.2 – Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et l'éégout.

10.2 – La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m (R+1), non compris les antennes ; les paratonnerres, et souches de cheminées. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.3 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'éégout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Couvertures :

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %.
Les toits terrasses sont autorisés.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

Pour les constructions situées en bord des axes A1, A2, A3 et A4:

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie et, dans le cas de bâtiment implanté à l'angle de deux voies, ils pourront être parallèles à l'une ou à l'autre voie. Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

Pour les autres constructions:

L'orientation du faitage est libre.

- Façades :

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

R.U. - SAUCATS

- *Epidermes :*

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les enduits seront de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé...

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit devront l'être.

Dans le cas de construction de bâtiments annexes, la couleur de l'enduit sera identique à celle de l'habitation.

- *Couleurs :*

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Dans le cas d'une réfection partielle reprendre le même coloris et la même finition que pour l'existant maintenu.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets,...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

> *Clôtures :*

- *Façade sur rue :*

> l'édification de clôture n'est pas obligatoire,

> alignement sur l'emprise publique ou retrait de 6m (selon le principe d'implantation)

:
- sont autorisées les clôtures de type poteau + grillage ou haie arbustive (cf charte paysagère) d'une hauteur maximale de 1,50m (couleurs : comme citées précédemment, rubrique « couleurs »),

- sont autorisés les murs bahuts (h max = 60cm) surmontés d'une « grille », ou d'un grillage, ou d'une haie arbustive (cf charte paysagère); l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 de hauteur (couleurs : comme citées précédemment, rubrique « couleurs »),

- sont autorisées les palissades d'une hauteur maximale de 1,50m (couleurs : comme citées précédemment, rubrique « couleurs »), doublée d'une haie arbustive de 1,50m (cf charte paysagère).

- *Limites séparatives latérales et fond de parcelle :*

> l'édification de clôture n'est pas obligatoire,

> alignement sur limite séparative :

- même propositions qu'en façade sur rue, à l'exception des haies arbustives dont la hauteur maximale est fixée à 1,80m (cf charte paysagère),

- sont autorisées en limite séparative latérale mais pas en limite de fond de parcelle : les clôtures de type claustra ou panneaux d'une hauteur maximale de 1,50m doublée d'une haie arbustive (cf charte paysagère) d'une hauteur maximale de 1,80m.

> Constructions destinées aux activités :

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 1,80 m de haut.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – 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.

12.2 – Il devra être aménagé un emplacement (garage ou aire aménagée) par logement. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3 – Pour toute autre construction (ou installation isolée) que celle à vocation de logement, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m² de construction à usage d'activités.
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

12.4 – Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il devra être aménagé un emplacement (pour le stationnement visiteur) pour trois logements. Les stationnements visiteurs devront être repartis sur l'ensemble de l'opération.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les zones U et AU, les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement et les voiries ou accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries devra privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant une infiltration des eaux de pluie.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.

13.1 – Le pourcentage d'espaces libres est fixé à 40% de la surface totale du terrain.

13.2 – Les marges de recul de faible profondeur (inférieures ou égales à 5 m) doivent être plantées et le stationnement y est interdit sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction.

13.3 – Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour deux emplacements.

13.4 – L'organisation spatiale doit être faite en tenant compte des composantes paysagères existantes (topographie, plantations existantes, cheminements et cours d'eau), et dans un esprit d'harmonie avec ces éléments. Chaque arbre abattu devra être remplacé.

13.5 – Dans les lotissements et groupes d'habitations, les espaces verts devront représenter au minimum 10% de la surface totale de l'opération (les trottoirs engazonnés ne peuvent être considérés comme des espaces verts), dont la moitié en un seul tenant. Dans le cas d'opérations contiguës, un même espace vert commun pourra être pris en compte dans la mesure où il représente au moins 10% de la surface totale de ces opérations

13.6 – Les haies ou limites plantées entre deux parcelles bâties ne devront pas dépasser 1,80 m sur les parties latérales et en fond de parcelles, et 1,60 m en façade de parcelle. Le paysagement et les végétaux mise en œuvre dans les aménagements se conformeront aux prescriptions de l'annexe Essences végétales, établie en conformité avec la Charte de paysage de la Communauté de Communes de Montesquieu.

000 0000 00 0 0 0 0000
0 0 000 0 0 0 0 000
000 0 000 0 0 0 0 000
0 0 0000 00 00 0000 0000

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation des sols

0 0000 0 0 00 0000
00 00 00 00 00 00
000 000 000 000 000 000
000 000 000 000 000 000

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

000 000 0000 0000 0000 0000
0 0 0 0 0 0 0 0
000 000 000 000 000 000
0 0 0000 0 0 00 00

14.1 – Non réglementé.