

## ZONE UB

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UB est constituée par les extensions urbaines agglomérées sous la forme d'habitations individuelles et de bâtiments collectifs. Cette zone est à usage principal d'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

- UBz1 : constitué des constructions et installations de la ZAC du Barry.
- UBz2 : constitué des constructions et installations de la ZAC Multisites Mancenque-Médou.

Elle comprend également des secteurs d'OAP.

Dans la zone UB ont été repérés des sites archéologiques. A l'intérieur de ces sites, le service responsable en matière d'archéologie devra être consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir ou d'installation et travaux divers conformément au livre V du Code du Patrimoine.

La zone UB est concernée en partie par le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex-ZPPAUP). Ce périmètre est reporté à titre indicatif sur les documents graphiques.

### **ARTICLE UB-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières autres que celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Dans les secteurs d'OAP, la démolition ou la suppression des éléments protégés par le PLU au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

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

- Dans la zone inondable, reportée à titre indicatif sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU ;
- Les constructions et les installations doivent respecter les contraintes liées à la présence de sites archéologiques ;
- L'extension des constructions existantes destinées aux activités agricoles à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 50% de la surface de plancher de construction existante et qu'elle soit compatible avec la salubrité du quartier ;
- Dans le secteur d'OAP « hangars de Cassagne », les aménagements et les constructions à vocation horticole liés au développement de l'activité existante située sur la parcelle AN117 ;

- Les opérations d'ensemble de plus de 4 lots ou 4 logements à condition qu'elles affectent au minimum 20 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ; Dans les secteurs d'OAP, la proportion de logements bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat sera compatible avec les principes définis par les OAP ;
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport au ruisseau de la Segonde depuis le haut des berges ;
- Dans les secteurs d'OAP, l'évolution des constructions protégées par le PLU sera compatible avec les principes définis par les OAP.
- Dans le secteur UBz2 : une seule annexe ou un seul abri de jardin est admis par unité foncière.

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

Dans la zone UB :

#### 3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans les secteurs d'OAP, le nombre et la localisation des accès sera compatible avec les principes définis par les OAP.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. Dans les secteurs d'OAP, ces caractéristiques seront compatibles avec les principes définis par les OAP.

#### 3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des nouvelles voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des nouvelles voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les secteurs d'OAP, les caractéristiques des voies et des retournements doivent être compatibles avec les principes définis par les OAP.

Dans le reste de la zone UB :

- Les nouvelles voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.

- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour. Les voies en impasse doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots ou dont la longueur est inférieure à 10 mètres.
- Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

### 3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics. Dans les secteurs d'OAP, ces cheminements doux sont précisés, le projet doit être compatible avec les principes définis par les OAP.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

Dans les secteurs d'OAP, les caractéristiques de voies seront compatibles avec les principes définis par les OAP.

#### Dans le secteur UBz1 :

##### 3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

##### 3.2 - VOIRIE

Le présent article concerne les voies internes au secteur qui ne sont pas indiquées et repérées au document graphique.

Les voies secondaires sont liées aux voies principales dans les zones de raccordement indiquées au document graphique. Leur emprise minimum est de 4,50 m. Elles sont traitées en voies banalisées, l'ensemble bande de roulement, circulation piétonne et espace vert devenant un espace collectif. Leur tracé doit amener l'automobiliste à y rouler au pas. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur UBz2 :

### 3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis directement par des voies publiques ou privées.

Les constructions individuelles ne peuvent disposer que d'un seul accès automobile sur l'espace public ou privé commun.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle le constructeur devra respecter l'emplacement prévu par l'aménageur pour l'accès des véhicules, suivant le plan de cession du terrain cédé ou concédé

### 3.2 - VOIRIE

La création de voies publiques ou privées communes, ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Être compatible avec le schéma annexé au présent règlement, ainsi les voies structurantes devront être reliées au réseau local des voies inter quartiers ou aux pénétrantes de l'agglomération ;
- Dans le cas général un espace latéral offrira des caractéristiques de confort et de sécurité pour l'accessibilité de tous. De même l'espace latéral opposé comprendra des surlargeurs paysagées de profondeurs variables.
- Voies de dessertes locales ou mixte, à circulation ralentie, automobile, piéton et deux roues (largeur minimale de chaussée 3m, largeur minimale de plateforme 5m.
- Les voies mixtes devront être traitées sous forme de chaussée sur la largeur totale de l'emprise imposée.

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

### 4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn et Garonne.

### 4.2 - ASSAINISSEMENT

#### *1 - Eaux usées :*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

## *2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. Dans les secteurs d'OAP, l'éco-aménagement et la réduction des parties imperméabilisées devront être compatibles avec les principes définis par les OAP.

Les eaux issues des parkings imperméables (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

## 4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

## 4.4 - ORDURES MENAGERES :

Dans les opérations d'ensemble ou les bâtiments de logements collectifs, les besoins seront déterminés selon l'avis du service de collecte. Dans le cas où un aménagement ou local serait nécessaire, il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal.

## **ARTICLE UB-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

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

### Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

### Dans la zone UB :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
- Les annexes, hors piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

A l'exception des secteurs d'OAP, les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer
- Soit à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans les secteurs d'OAP, les règles d'implantation seront compatibles avec les principes définis par les OAP.

Exception :

Les extensions des constructions et installations existantes peuvent être implantées avec le même recul des voies et emprises publiques existantes ou à créer que le bâtiment d'origine.

Dans le secteur UBz1 :

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer soit en retrait.

En bordure du ruisseau de Segonde, la limite des lots sera à 4 mètres minimum des berges du ruisseau. En cas d'éventuels débordements en période pluvieuse de forte intensité, les constructions implantées en bordure du ruisseau devront avoir leur niveau d'habitation arasé à 70 cm au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur UBz2 :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- A une distance d'au moins 15 m de l'axe de la route départementale 6 ;
- A une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 4 mètres.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'accès imposé au constructeur, indiqué à l'article 3.1, doit réserver un emplacement de stationnement privatif en limite d'emprise de la voie de desserte, de 5 m x 5 m sur l'emprise de l'unité foncière. Cet espace de 5 m x 5 m est inconstructible, non couvert, et non clos en limite d'emprise publique.

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

Rappel :

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Dans la zone UB :

Par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est supérieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et la hauteur inférieure à 3,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Si elles sont implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 2,5 mètres sur ladite limite sauf s'il existe une construction en mitoyenneté.
- Pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, l'implantation est libre.
- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.



- Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

A l'exception des secteurs d'OAP, les constructions et installations doivent être implantées soit :

- Sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- À une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs d'OAP, les règles d'implantation seront compatibles avec les principes définis par les OAP.

Dans le secteur UBz1 :

Toute construction doit être à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Cependant, les constructions dont la hauteur, mesurée du sol naturel avant terrassement à l'éégout du toit, ne dépasse pas 4 mètres, sont autorisées en limite de parcelle.

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain.

Dans le secteur UBz2 :

Les constructions et installations devront être implantées à une distance d'au moins 4 mètres du bord des émissaires naturels ou fossés mère à ciel ouvert, non canalisés en souterrain. Cette implantation vaut également pour les clôtures fixes et les plantations. Les clôtures démontables sont autorisées.

- Limites séparatives latérales :

La distance des constructions aux limites séparatives qui se confondent avec la limite du secteur UBz2 est au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Dans les autres cas, les constructions et installations peuvent être implantées soit en contiguïté de la limite latérale soit à une distance minimum de 2 m.

- Outre les servitudes du Code Civil, les vues droites ou fenêtres, pratiquées dans un mur non mitoyen faisant face à une propriété voisine, sont interdites si le mur non mitoyen est implanté à une distance de moins de 3 m de la limite séparative entre deux unités foncières
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, sur la limite en contact avec la voie publique du côté de l'accès indiqué à l'article 3.1, toute construction, non contiguë et faisant face à cette limite, doit être implantée parallèlement à cette limite séparative. Pour les lots dont la limite sur voie est courbe, la construction sera implantée parallèlement à la plus longue limite séparative droite.
- Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2 m des limites de l'unité foncière.

- Limite séparative postérieure :

La distance des constructions aux limites séparatives qui se confondent avec la limite du secteur UBz2 est au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Dans les autres cas, les constructions et installations peuvent être implantées soit en contiguïté de la limite latérale soit à une distance minimum de 2 m.

- Outre les servitudes du Code Civil, les vues droites ou fenêtres, pratiquées dans un mur non mitoyen faisant face à une propriété voisine, sont interdites si le mur non mitoyen est implanté à une distance de moins de 3 m de la limite séparative entre deux unités foncières
- Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2 m des limites de l'unité foncière.

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

Non réglementé.

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

Dans la zone UB, hors secteurs d'OAP et secteurs UBz1 et UBz2

Non réglementé.

Dans les secteurs d'OAP, l'emprise au sol sera compatible avec les principes définis par les OAP ou conditionnée au respect de l'éco-aménagement et la non imperméabilisation.

Dans le secteur UBz1 :

L'emprise ne pourra dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UBz2 :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée à l'exception des constructions annexes, locaux techniques ou abris de jardin, pour lesquels l'emprise au sol ne peut excéder 10m<sup>2</sup>.

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

*Définition de la hauteur* : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UB :

- Les constructions à usage d'habitat collectif ne doivent pas dépasser 9 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+2.
- Les constructions à usage d'habitat individuel ne doivent pas dépasser 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres.
- Dans les secteurs d'OAP, les hauteurs seront, le cas échéant, compatibles avec les principes définis par les OAP.

Dans le secteur UBz1 :

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1.

Dans le secteur UBz2 :

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 mètres mesuré à l'égout du toit soit R+1.

Les constructions annexes, locaux techniques ou abris de jardin, ne peuvent excéder une hauteur de 2,20 m.



**ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex-AVAP, ex ZPPAUP), toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans son règlement joint en annexe du PLU.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans la zone UB et le secteur UBz2 :**

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

**11-1 FAÇADES – COULEURS - ASPECTS****Dans la zone UB à l'exception des secteurs UBz1 et UBz2 :**

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général dans les tons « sable » ou dans les tons de la brique foraine. Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec la palette de couleurs jointe en annexe du présent règlement.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

Dans le secteur UBz1 :

Les façades arrière et latérales, ainsi que celle des annexes seront traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, les bariolages sur les murs ; les enduits au ciment gris,

11-2 TOITURESDans la zone UB à l'exception des secteurs UBz1 et UBz2 :

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de teinte terre cuite de forme courbe et leur pente ne devra pas dépasser 35%.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant, notamment dans les secteurs d'OAP sous réserve que cela soit compatible avec les principes définis par l'OAP.

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions. Les constructions et installations intégrant des toitures de type contemporain ne sont pas soumises à cette disposition.

Dans le secteur UBz1 :

Sont interdits : les couvertures en plaques ondulées apparentes.

Les 2/3 au moins de la surface des bâtiments seront couverts par une toiture en pente ; cette pente ne devra pas excéder 35% sauf à admettre des procédés techniques liés à l'alimentation en énergie.

Si la couverture est en tuiles, sont autorisées tuiles canal, romane, ou similaires exclusivement.

11-3 CLOTURESDans la zone UB à l'exception des secteurs UBz1 et UBz2 :

Clôtures sur voies et sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 m.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement, notamment dans les secteurs d'OAP où les principes définis par les OAP devront être respectés.

Dans le secteur UBz1 : se référer à l'annexe indiquant les 4 types de clôtures autorisées

#### 11-4 DANS LE SECTEUR UBZ2 : Adaptation au sol et volume

- L'implantation des constructions devra respecter les obligations indiquées à l'article 6 pour ce secteur.
- L'insertion de chaque construction dans le site tiendra compte des constructions mitoyennes existantes, de l'orientation et de la configuration des parcelles.
- Le type des constructions pourra être d'architecture traditionnelle locale ou d'expression contemporaine.
- Les mouvements importants de terrain sont interdits, le niveau habitable du rez-de-chaussée ne peut être surélevé de plus de 0,30 m à partir du terrain naturel avant travaux.

#### Toitures

- La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 28 et 35 %, avec un débord de toiture à l'égout de 40 cm minimum.
- Les toitures en pente seront obligatoirement réalisées en tuiles terre cuite de surface courbe, tuiles canal traditionnelles, ou tuiles à emboîtement d'esthétique canal (type grand moule ou double-canal).
- Tous les accessoires (faîtages, rives, chatières, tuiles à douille...) seront choisis dans la même teinte pour l'ensemble de la toiture.
- Les toitures terrasses seront non-accessibles et limitées aux toitures des garages.

#### Façades – Couleurs et matériaux

- Les façades maçonnées seront enduites, avec possibilité de traiter certaines surfaces en brique ou parement terre cuite, pour mise en valeur de la volumétrie du bâti. Les enduits de façades seront teintés dans la masse, avec finition taloché et lissé ou gratté fin ou de type rustique.
- Toutes les façades et murs extérieurs, y compris les pignons, conduits et souches, devront être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux bruts destinés à recevoir un traitement de finition ne pourront rester apparents.
- Les éléments de décor en terre cuite seront admis exclusivement pour traiter les bandeaux ou corniches, appuis ou encadrements de baies. Les couronnements de murs seront réalisés en briques foraines.
- L'utilisation du bois en bardage est autorisée.

#### Clôtures

##### Les clôtures en façade sur voie ou domaine public

Rappel : l'emplacement de l'aire d'accès privatif de 5 m x 5 m imposé sur l'emprise foncière, ne peut être clos en limite d'emprise publique.

- Cette aire d'accès privatif pourra être délimitée par un grillage rigide de couleur verte, ou par une clôture en maçonnerie pleine enduite, de 1,40 m de hauteur, avec couronnement de mur en briques foraines.
- Les coffrets de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions ou aux clôtures.
- Les clôtures constituées de murs bahuts sont interdites.
- En façade sur voie, les clôtures sont facultatives.
- Si le constructeur souhaite réaliser une clôture en grillage sur voie publique, cette clôture sera implantée en retrait de 1 m par rapport à l'alignement de la limite de parcelle sur voie. Cette bande de terrain privatif sera plantée d'une haie conforme à l'article 13.

- Les clôtures édifiées en retrait sur voie publique ou privée seront constituées de grillage rigide de couleur verte et limitées en hauteur à 1,40 m par rapport au terrain naturel de l'unité foncière.

#### Les clôtures sur limites séparatives

Elles peuvent être constituées :

- de haies, de grillages d'une hauteur de 1,40 mètre maximum,
- de murs enduits d'aspect homogène d'une hauteur fixée à 1,80 mètre, sur les limites postérieures ou latérales et en continuité de la construction sur limite séparative, sur une longueur de 6 m au plus.
- les murs bahuts surmontés de grillages ou de barrières sont interdits sur limite séparatives.

#### **ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT**

- La création d'un local ou aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements à raison d'une place de stationnement par logement.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

##### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

Dans la zone UB hors secteurs d'OAP :

- il est exigé au minimum deux places pour véhicules motorisés légers par logement ;
- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.

Dans les secteurs d'OAP :

- Le nombre de place de stationnement sera compatible avec les principes définis pour chaque secteur.

Dans le secteur UBz1 :

- il est exigé deux places de stationnements aménagées pour véhicules motorisés légers par logement ;
- pour les constructions isolées, l'une des deux places sera aménagée sur la parcelle en limite d'emprise publique, avec implantation en retrait de la clôture ;
- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.

Dans le secteur UBz2 :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- il est exigé deux places de stationnements aménagées pour véhicules motorisés légers sur chaque propriété ;
- 0,5 place de stationnement par lot aménagée sur l'espace public ;
- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.

Pour les autres constructions à usage d'habitation :

- il est exigé 1,5 places de stationnement pour véhicules motorisés légers par logement ;
- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.

Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation :

- il est exigé 1,5 places de stationnement pour véhicules motorisés légers par logement ;

- une place de stationnement pour véhicule motorisé léger par logement social.
- les garages sont imposés.

**CONSTRUCTIONS A USAGE AUTRE QUE D'HABITATION :**

- Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.
- Dans les secteurs d'OAP, le nombre de places sera compatible avec les principes définis pour chaque secteur.

**ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans la zone UB, hors secteurs d'OAP :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 40% au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert ou éco-aménagé.

Dans les secteurs d'OAP, les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts ou éco-aménagés en compatibilité avec les principes définis pour chaque secteur et dans le respect de la palette végétale jointe à celle-ci.

Dans les secteurs UBz1 et UBz2 :

Un espace planté commun doit être aménagé sur 10% au moins de la surface des terrains des opérations d'au moins cinq lots ou logements ou plus, hors l'emprise des voies et des aires de stationnement. Les aires de stationnement doivent être plantées.

**ARTICLE UB-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

**ARTICLE UB-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

**ARTICLE UB-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dès lors qu'il est existant, toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques.