

ZONE UB

ZONE URBAINE D'EXTENSIONS RECENTES SOUS FORME DE LOTISSEMENTS

Elle correspond aux secteurs d'extensions du bourg réalisées sous forme d'opérations de lotissement. Le bâti y est moins dense et l'implantation des constructions s'est faite en retrait des voies et souvent en retrait par rapport aux limites séparatives.

Le règlement définit des prescriptions de nature à permettre une densification progressive de ces secteurs tout en leur conservant une densité moins forte que celle des centres bourg de Cérans et Foulletourte.

Le règlement accepte tous types d'installations (habitat, activités, équipements) qui sont compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone comprend également :

- Un secteur soumis à des nuisances sonores (RD 323) et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- Des secteurs de risques de mouvements de terrain.
- Des emplacements réservés pour des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ou espaces verts.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site www.argiles.fr

La zone est concernée par la présence possible d'un risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines. Le plan de zonage ne recense pas de manière exhaustive l'ensemble des zones de risque.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attraction ouverts au public.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés et leur extension.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R421-12d du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

UB 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une chaussée d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celle-ci et de la voie les desservant.
- Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

UB 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 80 mètres doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

UB 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'absorption des eaux pluviales dans la parcelle et si les conditions ne le permettent pas, l'écoulement se fera dans le réseau collecteur présent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

UB 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions principales devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction principale doit être implantée soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation, soit en retrait de 7 m maximum par rapport à cet alignement.

Si la construction est entre deux voies ou à l'angle de deux voies, elle peut être implantée à plus de 7 mètres de l'alignement sur la voie non principale.

Toutefois, une implantation autre peut être autorisée :

- pour les opérations groupées (groupe d'habitations,...) lorsque le parti architectural le justifie (continuité du bâti existant, harmonie des volumes,...),
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, parcelle enclavée,...) ou lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie,
- pour les annexes aux habitations inférieures à 20 m² d'emprise au sol, à condition d'être implantées à 7 mètres minimum de l'alignement de la voie.

- pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

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

UB 7 - 1

~~Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie.~~

~~En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.~~

UB 7 - 2

~~Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite sur la voie toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.~~

Une implantation autre peut être autorisée :

- pour les constructions s'adossant à une construction existante sans excéder la hauteur de cette construction.
- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, sans aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.
- pour les bâtiments annexes dissociés de moins de 3 m de hauteur à l'égout du toit et d'emprise au sol inférieure à 40 m².

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Habitations

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages sur rez-de-chaussée plus un comble, soit 9 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Annexes à l'habitation dissociées

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Autres constructions

La hauteur des autres constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes,...).
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées ou de plaques fibro non peintes est interdit.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées au présent article pourront être admises.

Pour les équipements d'infrastructure de faible emprise (pylônes, transformateurs,...), des dispositions autres que celles édictées au présent article pourront être admises à condition que la construction ne porte pas atteinte au caractère des lieux.

L'adjonction d'autres matériaux que ceux indiqués aux articles UB 11-1 à UB 11-2 (zinc, verre, matériaux translucides, bois...), en façade ou en toiture, est autorisée sur des surfaces limitées, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

UB 11-1 : Habitations et annexes accolées

- **Façades**

La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes d'enduit ne devront pas être vives ou criardes. Elles reprendront les teintes de la pierre et des sables de la région.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte mate en harmonie avec l'environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

- **Toitures**

Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Les couvertures en pente des habitations et de leurs annexes accolées doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) de taille 450 x 300 mm maximum ou en petites tuiles plates de teinte terre cuite foncée type 18/m2 minimum, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.

UB 11-2 : Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

Les façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être de teinte foncée.

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m2 d'emprise au sol sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

Les annexes inférieures à 9 m2 d'emprise au sol doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bardage bois.

Cependant, sont admis en matériaux de toiture : l'ardoise, la tuile, le bois, les plaques métalliques (ou fibro) mates. Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale et le bâti environnant.

UB 11-3 : Clôtures

Elles ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public, sauf en ce qui concerne les installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles sont constituées :

- soit d'un muret en pierres jointoyées, surmonté ou non d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'un muret en maçonnerie enduite suivant une teinte reprenant celle de la construction principale, surmonté ou non d'un grillage ou d'éléments de ferronnerie de teinte sombre, ou de lisses en bois ou en PVC,
- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie.

Clôtures et portails doivent être traités avec simplicité et harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques et poteaux en ciment sont interdits sur rue.

Les clôtures éviteront de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois).

Il est interdit d'employer des matières plastiques en clôture bordant le domaine public, et notamment les bâches ou canisses plastiques. Cependant le PVC est autorisé lorsqu'il n'est pas blanc.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

UB 12 - 1 : Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

UB 12 - 2 : Normes de stationnement

- Logements : 2 places de stationnement par logement.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Salles recevant du public : 1 place par 5 places d'accueil
- Etablissements d'enseignement :
 - Premier degré : 1 place par classe
 - Deuxième degré : 2 places par classe
- Etablissements d'activité :
 - Bureaux : 1 place pour 10 m²
 - Surfaces de vente : 1 place pour 25 m²
 - Ateliers : 1 place pour 20 m²

Ces dispositions sont complémentaires.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.
A partir de 2000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces verts seront plantés à raison de 1 arbre pour 100 m² d'espaces verts.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales bocagères.

Pour les opérations d'une superficie supérieure à 5 000 m², un espace libre commun représentant 10% minimum de l'unité foncière devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels éparpillés.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.