

ZONES UB

ZONES UB

La zone UB est principalement destinée aux centre-bourgs anciens de type diffus, aux quartiers d'extension récente du bourg et aux quartiers qui se sont réalisés au coup par coup ou par opérations de lotissement, et avec un bâti généralement moins dense qu'en centre historique traditionnel.

Il est distingué une zone UBa non desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Les secteurs UBp et UBap correspondent aux secteurs couverts par le SPR (AVAP) à Ribérac.

ZONES UB

ZONES UB

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS,
USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITEARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS
DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
agricole et			L'extension des constructions destinées à l'activité agricole, limitée à 30% de l'emprise au sol et les constructions à vocation agricole existantes, n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
	Exploitation forestière	X	
	Logement		
	Hébergement		
Commerce et de activité et de			Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		
	Relaxation et touristique		
collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

ZONES UB

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou		X	
	Centre de congrès et d'exposition		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions
les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
ing, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
	X	
les garages collectifs de caravanes ou de résidences	X	
	X	
		Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la dans la zone

■

■

ZONES UB

cote PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Au droit des réseaux d'irrigation, toute construction ou installation pouvant compromettre l'existence, l'accès ou l'entretien de ces réseaux d'irrigation est interdite.

ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité sociale

Dans les communes pôles :

Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 11 logements, les règles suivantes sont imposées en matière de construction de logements sociaux :

- Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 8 logements, au moins 2 logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés,
- Dans les opérations comportant la réalisation de 9 à 11 logements, seront réalisés à *minima* 3 logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Et au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

Dans les autres communes :

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- Au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux,
- Et au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété.

ZONES UB

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 50% du terrain d'assiette du projet.

Dans la zone UBa, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 40% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

$$CES_{\text{maximum autorisé}} = CES_{\text{e}} \text{ (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder **9 mètres à la sablière en UB, sauf en UBm (Montagrier)**.

En UBm, la hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder **7 mètres à la sablière**.

ZONES UB

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à une distance minimale de **3 mètres** par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour les piscines enterrées,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en alignement de limite séparative, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher (de hauteur supérieure ou égale à R+2),
- Soit en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour les piscines enterrées,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UBap, les constructions présentant une hauteur supérieure à 7 mètres à la sablière seront implantées en retrait des limites séparatives.

ZONES UB

Toute nouvelle construction doit être implantée à 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé existant afin de limiter les risques de propagation du feu dans le cas d'un incendie de forêt.

ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles du SPR (AVAP) doivent être prises en compte dans les secteurs concernés.

➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En zone UBp et UBpi, la réglementation du SPR (AVAP) vient s'appliquer en sus du présent règlement.

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

VOLUMETRIE

Les constructions présenteront des volumes simples (plans orthogonaux).

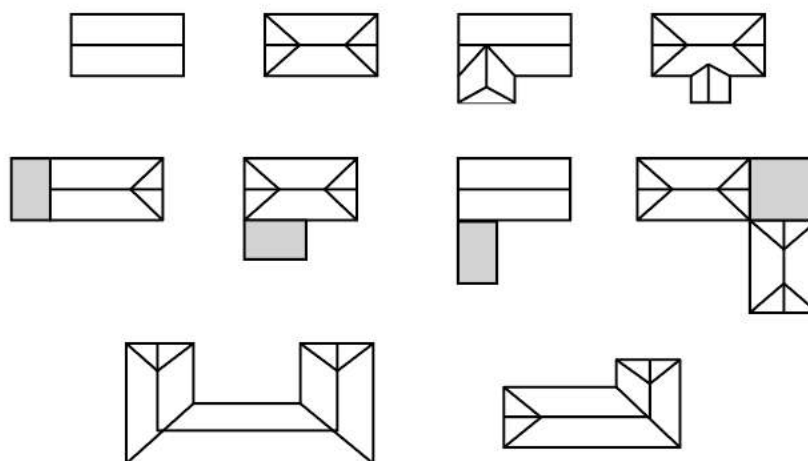


Schéma illustratif des volumes simples

FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront :

- Soit enduites,

ZONES UB

- Des toitures terrasses.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile canal, ou assimilées dans la forme, de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge. Toutefois, dans le cadre d'opérations d'aménagement commencées à la date d'approbation du PLUi, d'autres teintes des matériaux de couverture seront autorisées, afin de conserver une certaine homogénéité dans les toitures d'une même opération.

Les toitures doivent être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

➤ CLOTURES

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins,
- Clôtures végétales, éventuellement en doublage d'une grille, d'un grillage,
- Murs bahuts surmontés d'une grille ou doublés d'un rideau végétal,
- Clôtures claire-voie non occultantes.

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces végétales adaptées et d'un mélange d'espèces. Les conifères sont interdits.

Les espèces végétales conseillées sont les suivantes :

- | | |
|---|---|
| • Abélia (Abélia), | • Nerium (Laurier rose), |
| • Callistemon (Rince-bouteille ou arbre aux écouvillons), | • Philadelphus (Seringat ou jasmin des poètes), |
| • Choisya (Oranger du Mexique), | • Photinia (Photinia), |
| • Cornus (Cornouiller), | • Pittosporum (Pittosporum), |
| • Corylus (Noisetier), | • Prunus spinosa (Prunellier), |
| • Cotoneaster (Cotoneaster), | • Potentilla (Potentielle), |
| • Crataegus (Aubépine), | • Ribes rubrum (Groseillier à grappes), |
| • Cytisus (Gênet), | • Ribes sanguineum (Groseillier à fleurs), |
| • Eleagnus (Eleagnus), | • Salix (Saule), |
| • Eleagnus panaché (Eleagnus panaché), | • Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseaux), |
| • Escallonia (Escallonia), | • Ulex europaeus (Ajonc), |
| • Euonymus (Fusain), | • Viburnum (Viorne ou laurier tin), |
| • Hibiscus syriacus (Althéa ou Mauve en arbre), | • Viburnum opulus (Viorne obier ou boule de neige), |
| • Hydrangea / Hortensia (Hortensia), | • Weigelia (Weigelia). |
| • Hypericum (Millepertuis), | |
| • Laurus nobilis (Laurier sauce), | |

ZONES UB

La hauteur de la clôture ne peut excéder :

- 1.60 mètre pour les murs de clôtures,
- 1.80 mètre pour les autres types de clôtures.

La hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 60 cm.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

ZONES UB

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

Cas des cuves de combustible (gaz) :

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant, défini à l'échelle du terrain d'assiette du projet, est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$\text{Coefficient de pleine terre minimum autorisé} = \text{Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLUi)} - 5\%$$

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire par des nécessités techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques. Des suppressions partielles seront également autorisées dans le cas d'élargissement de voirie, création d'un accès ou de modifications de pratiques agricoles. Ces suppressions seront ponctuelles et limitées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% minimum du terrain d'assiette du projet,
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de constructions existante de plus de 80 m² de surface de plancher,
- Les changements de destination des constructions.

ZONES UB

Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

HABITATION	
<i>Constructions à usage de logement</i>	<i>deux places par logement.</i>
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements</i>	<i>deux places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
<i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	<i>une place par logement</i>
<i>Constructions à usage d'hébergement</i>	<i>une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</i>	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services, entrepôt</i>	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>
<i>Restauration</i>	<i>une place par tranche de 10 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à usage de bureau</i>	<i>une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>

ZONES UB

Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisé pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

ZONES UB

SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

➤ **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **Eaux USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans la zone UBa ou en l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

➤ **Eaux PLUVIALES**

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ZONES UB

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

➤ AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.