

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie,
- D'exploitation forestière,
- D'exploitation agricole,
- D'entrepôt.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

##### **1.4 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

##### **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions autorisées dans la zone.

##### **2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, et abris à bois. Elles sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 10.

##### **2.4 - Les piscines**

Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 4. Les règles de reculs s'appliquent aux piscines soumises à formalités.

### **2.5 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **2.6 - Les aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux articles 4 et 11 de la zone UB.

### **2.7 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle au titre de l'article L 123-1 7°,

- la démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir,
- le changement de destination de l'usage agricole vers l'usage habitation est autorisé,
- les extensions par adjonction d'appendice sont autorisées dans la mesure où les volumétries sont respectées. Il convient de garantir le respect :
  - des pentes de toit et des orientations des faîtages en cas d'extension.
  - du rapport hauteur / largeur de l'édifice en cas de surélévation ou d'extension.
- les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la mesure où les prescriptions relatives à l'article 11 sont respectées.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

#### **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en Impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10 %.

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

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

### Les piscines

L'évacuation des eaux de piscines (y compris les piscines hors sol) doit se faire dans le réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées vers le réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas excepté en secteur d'aléas moyens.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement collectif des eaux usées,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

#### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

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

Sans objet.

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

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer, sauf existence de bandes de recul indiquées au document graphique réglementaire et qu'il convient de respecter.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur les voies et emprises publiques.

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

#### 7.0 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres au faîtage.

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.

11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

11.2 – Aspect des façadesCouleur

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

En tout état de cause, la teinte de la construction doit être en harmonie avec celle des constructions à usage d'habitation environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

11.3 – Aspect des toitures

Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des constructions à usage d'habitation environnantes.

Couleur

Les couvertures de toiture seront dans les teintes de rouge à gris.

Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et comprise entre 40 et 100 %.

Lorsque la pente naturelle du tènement le permet et que les annexes fonctionnelles des habitations sont enterrées ou semi-enterrées, les toits desdites annexes peuvent être plats dans la mesure où ils sont végétalisés.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront munies d'un avant toit de 0,80 m minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

**En bordure d'emprise publique :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 m.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

**En limite séparative privée :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.

- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'une clôture bois type pare-vue ou treillis d'une hauteur de 1,80 m sur une longueur de 10 m. maximum.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

#### **En limite des espaces naturels :**

Les murs sont interdits.

### 11.5 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

#### Percements des façades

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants et être en cohérence avec le bâtiment.

- Disposer des fenêtres selon des axes verticaux,
- Aligner horizontalement des linteaux,
- Avoir un même type d'ouverture sur toute la façade,
- Conserver les mêmes dimensions à chaque niveau,
- Admettre des proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites).

#### Traitement des huisseries

- Avoir un traitement homogène des menuiseries, des encadrements et des fermetures.

#### Portes de grange

- Conserver l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture.

#### Pignons

- Maintenir les bardages en partie haute des pignons.
- Veiller à la composition symétrique des baies aménagées.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat : 1 place de stationnement couverte par logement.

#### Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

4 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
- En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Pour les établissements artisanaux :

1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

12.2 - Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

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

13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

13-2 - Eléments paysagers projetés

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

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Néant.