

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

#### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Cette zone de densité moyenne, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui, en matière d'aspects, de pollutions, de bruits et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et qui concourent à l'équipement de la commune.

Elle couvre les premières extensions du vieux bourg et correspond à la zone 2 de la Z.P.A.U.P.

Cette zone comporte un secteur UB<sub>i</sub> déjà construit soumis à des risques d'inondation.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### Rappels :

1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. - la publicité est interdite dans la zone UB (article L.581-8 du Code de l'Environnement).

---

#### **Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - nouveaux sièges d'exploitations agricoles,
- 2 - les caravanes isolées,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- 5 - les parcs d'attractions ouverts au public,
- 6 - les dépôts de véhicules désaffectés,
- 7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- 8 - les carrières,
- 9 - les installations classées soumises à autorisation,

- 10 - les affouillements, exhaussements du sol ainsi que toutes les constructions nouvelles dans le secteur UBi. Néanmoins les annexes, aménagements et extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées dans le secteur UBi.

---

#### Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- 1 - les constructions à destination hôtelière seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 2 - les constructions à destination d'activités économiques (commerce, artisanat, bureaux, services) seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 3 - les constructions à destination d'entrepôts seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et que la surface hors oeuvre nette ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>,
- 4 - les constructions à destination d'équipement collectif, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 5 - les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles consistent en activités compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- 6 - les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

#### Article UB3 - Accès et voirie

---

##### 1 - Accès

1.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisant instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

Les voies de desserte publiques ou privées susvisées doivent avoir des caractéristiques permettant la circulation normale des véhicules de toutes catégories.

1.2 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation. Toute construction ou occupation du sol pourra être refusée si elle crée des problèmes de sécurité publique.

##### 2 - Voirie

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

---

#### Article UB4 - Desserte par les réseaux

---

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### 1 - Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### 2 - Assainissement

##### *2.1 - Eaux usées*

- 2.1.1 Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.2 Les eaux usées industrielles doivent être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.
- 2.1.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- 2.1.4 En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est admis. Cependant, la possibilité de construire peut être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par des installations individuelles.

##### *2.2 - Eaux pluviales*

- 2.2.1 Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau prévu à cet effet lorsqu'il existe. En cas de contrainte particulière, il peut être exigé des aménagements visant à la limitation des débits évacués. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau eaux usées lorsqu'il existe.
- 2.2.2 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 dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### 3 - Electricité - Téléphone

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et des lignes électriques basse tension, ainsi que de leurs branchements est imposée. Les compteurs électriques seront installés de préférence à l'intérieur des édifices, sinon ils seront incorporés dans les maçonneries et dissimulés par une porte en bois peint ou d'aspect similaire. Il pourra être autorisé quelquefois l'installation des lignes électriques au niveau des corniches, des immeubles (câbles dissimulés) à l'occasion du rééquipement.

---

#### Article UB5 - Caractéristiques des terrains

---

Une surface minimale de terrain peut être imposée eu égard aux contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

---

**Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**


---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 m de l'alignement.

---

**Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**


---

La construction est autorisée en limite séparative, sur une hauteur telle que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, soit vue sous un angle + de 45° au-dessus du plan horizontal.

Pour les autres constructions, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m ( $H/2 = L$ ).

---

**Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**


---

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

---

**Article UB9 - Emprise au sol**


---

Il n'est pas fixé de CES.

---

**Article UB10 - Hauteur des constructions**


---

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit sera au maximum de R + 2, non compris les combles aménagés.

---

**Article UB11 - Aspect extérieur**


---

### TOITURES

#### - Volumétrie

Les toitures seront à 2 ou 4 pans avec une pente minimum de 30°.

Pour les constructions en limite séparative, le volume et la pente de la toiture devront s'intégrer harmonieusement à ceux des toitures environnantes, sans créer de désordre dans le rythme de celles-ci.

En rénovation de bâtiments existants, il pourra être demandé de conserver les dispositions d'origine.

Dans le cas de bâtiments morcelés, on pourra admettre des volumes de toiture différenciés, dans la mesure où ils contribuent à une lecture claire des volumes construits.

#### - Matériaux

Les couvertures seront réalisées en tuiles.

L'ardoise est acceptée dans les cas de rénovation où elle fait partie de la composition d'origine et pour les annexes.

La nuance générale de la toiture sera unie, du brun foncé au roux.

Pour les cas particuliers ainsi que les détails de toiture, il est impératif de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

#### FACADES

##### - Composition

Pour la rénovation comme pour la construction neuve, on respectera la composition des façades existantes.

En construction neuve, on pourra s'inspirer du rythme et des hiérarchies des percements des constructions existantes. Les proportions verticales sont à respecter sauf dans le cas de baies au dernier niveau de hauteur réduite.

En rénovation, on respectera ou on établira les dispositions d'origine dans la mesure du possible. Lorsque les façades ne présentent pas une ordonnance architecturale à respecter, le percement d'ouvertures nouvelles pourra être exceptionnellement autorisé, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'ensemble existant.

Pour les cas particuliers des devantures et les détails architecturaux, il est nécessaire de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

##### - Matériaux et couleurs

###### *Intervention sur l'existant et construction neuve :*

Les parements en pierre appareillée seront nettoyés, et restaurés avec une pierre de même aspect si nécessaire.

Les joints de faible épaisseur seront refichés en profondeur, sans les élargir, afin de conserver l'aspect de "pose à sec". Les rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux grasse de même couleur que le parement. Les joints au ciment tirés au fer, en relief ou en creux sont interdits. Aucun badigeon ou peinture ne devra être appliqué sur les parements en pierre appareillée. Les parements neufs seront bouchardés avec ciselures ou lisses, les bossages rustiques ou éclatés sont interdits.

Les maçonneries de moellons, notamment en pignon, seront obligatoirement enduites. On pourra cependant laisser affleurer certaines pierres.

Les enduits seront traités de manière à valoriser la composition des façades. Ils seront exécutés traditionnellement et composés de chaux et de sable de la région additionné ou non de colorants en faible dose, de teinte uniforme de bas en haut du parement.

Pour la coloration des enduits, il est nécessaire de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P.

La finition des enduits sera à grain fin, la finition rustique est proscrite.

Les menuiseries, portes, fenêtres et volets extérieurs seront peints de couleur claire.

Seules certaines portes de grandes dimensions (portes cochères ou de granges) pourront être laissées brutes, brûlées ou traitées avec un produit protecteur incolore ou très fortement teinté, c'est-à-dire brun foncé. Les vernis sont interdits.

Les références précises des teintes seront fournies à l'appui de toute demande.

## CLOTURES

La clôture des parcelles par rapport au domaine public pourra être assurée :

- soit de manière suggestive par un marquage au sol au moyen de bornes, changement de revêtement ou autre,
- soit de manière stricte par tout moyen approprié tel que murs de maçonnerie, surmonté ou non d'une grille, haie végétale ou grille. Les grillages sont interdits.

Dans le cas de murs de maçonnerie, les matériaux utilisés pourront s'inspirer avantageusement des exemples existants et devront respecter les prescriptions applicables aux façades des bâtiments. Les murs en moellons posés à sec non enduits sont autorisés.

Dans certains cas, un type de clôture particulier pourra être imposé.

---

## Article UB12 - Stationnement des véhicules

---

### 1 - Le stationnement

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

### 2 - Il est exigé au minimum

#### *2.1 - pour les constructions à destination d'habitation :*

2 places couvertes ou non par logement.

#### *2.2 - pour les activités économiques :*

2 places par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, les commerces de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette n'étant pas soumis à cette norme.

### 3 - Modalités d'application

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### 4 - Logements locatifs financés par l'Etat

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de 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 oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors oeuvre nette existant avec le commencement des travaux.

---

**Article UB13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

---

**1 - Définition**

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

**2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations**

- 2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- 2.2 - Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.
- 2.3 - Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- 2.4 - Les aires de stationnement doivent être plantées.

**3 - Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol**

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Il n'est pas fixé de COS.