

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB recouvre un vaste secteur d'extension urbaine autour du cœur de village. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaine (notamment l'habitat, les équipements publics, l'artisanat et les services).

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat à **condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration à **condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à **condition** :
 - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation de type ruissellement, en dehors de l'emprise des secteurs à risque du PPRI, les constructions sont autorisées à **condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000^{ème} ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m²,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques 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. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie ;

- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

Electricité et autres réseaux secs :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
 1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
 2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
 3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Article UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.),
 - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation,
 - pour les terrains d'assiette atypiques ou complexes (parcelle d'angle, parcelle en cœur d'îlot, etc.),
 - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application :

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

Dispositions générales :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

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

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faitage (ou 9 mètres au sommet de l'acrotère), ni comporter plus de trois niveaux (R+2).

Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel :

- « 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 » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

Illustration de constructions d'aspects non adaptés à la région ou néoclassiques



Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes

- Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- ### - Implantation dans l'environnement bâti :
- Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.
- ### - Volumes :
- Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
 - Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.
- ### - Toitures :
- **Pente et nombre de pans** :
 - Dispositions générales :
 - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant.
 - Dispositions particulières :
 - les toitures terrasses sont autorisées,
 - dans le cas des extensions, la pente doit être en harmonie avec l'existant,
 - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
 - **Façage** :
 - Le sens du façage est celui des constructions environnantes (souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie).
 - **Ouvertures en toiture** :
 - Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis) sont interdites.
 - **Matériaux** :

- Les toitures des bâtiments principaux et des annexes doivent être couvertes de tuiles dont la forme sera en harmonie avec l'existant et dont la teinte sera proche des tons rouge-brun ou sera de type bicolore (tuiles provençales) ;
 - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
 - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les toitures terrasses, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas.
- **Façades :**
- Doivent être recouverts d'un parement ou d'enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que les parpaings agglomérés, les briques creuses, etc. ;
 - Les façades maçonnées seront :
 - soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
 - soit en pierres apparentes, ou matériaux d'aspect similaire à la pierre.
 - Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant des aspects de section ronde (de type rondins) tels que les bâtiments pastiches présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique ;
 - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- **Ouvertures de façade :**
- Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
 - En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- **Clôtures :**
- **Dispositions générales :**
 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
 - Les clôtures pourront être doublées par les haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain.
 - Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...) ;
 - **Dispositions particulières :**
 - Les clôtures édifiées à l'alignement des voies seront constituées :
 - ✓ soit d'un dispositif à claire voie,
 - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre,
 - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un système à claire voie.

- Les brises vues imitant les haies, le bois, et les bâches, plaques PVC sont interdits ;
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Panneaux solaires :
 - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
 - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
 - L'installation de panneaux solaires en façade des constructions et au sol est interdite.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
 - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés prioritairement sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture ;
 - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
 - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques :
 - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

- Pour les bâtiments anciens
 - Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries... Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant. La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...).
- Pour les murs anciens en pierre
 - Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- Pour le petit patrimoine

- Les éléments constitutifs du petit patrimoine doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

Article UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place pour 70 m² de surface de plancher (arrondi à la décimale supérieure) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
 - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m² de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
 - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif, il est exigé des stationnements pour vélos, à raison de 1 place par logement.

Article UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Espaces libres :
 - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m².
- Plantations :
 - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales ;
 - Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
 - Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.