

## ZONE UB

### Caractère de la zone

*Cette zone urbaine à moyenne densité, bâtie en ordre continu ou discontinu, est proche du centre ville à l'exception de la ZAC des Chaumettes. Elle est affectée aux habitations, commerces, artisans, services et équipements publics. Le secteur Ubi est soumis aux risques d'inondation. Le secteur UBp est réservé aux opérations d'ensemble.*

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

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1 – Risques de mouvements du sol (voir plan 4 Ba annexé au dossier P.O.S.)

*Sur la partie de zone colorée en marron sur le plan 4 D représentant un risque moyen, une étude géotechnique approfondie est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet entraînant la création d'une superficie de plancher brute supérieure à 20 m<sup>2</sup>, y compris les piscines soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire, avec une implantation exigée à plus de 10 mètres des limites séparatives.*

*Sur la partie de zone colorée en orange sur le plan 4 Ba, représentant un risque faible, une étude géotechnique est exigée au niveau du permis de construire pour tout projet créant une superficie de plancher brute supérieure à 20 m<sup>2</sup>, y compris les piscines exemptées de permis de construire.*

*Le retrait de 10 mètres par rapport aux limites séparatives n'est pas exigé pour lesdits projets. Seule cette règle s'applique pour les vallons qui y sont compris, la distance de 10 mètres est mesurée dans ce cas à partir de leur axe. L'étude géotechnique devra déterminer les parades à mettre en œuvre pour supprimer le risque. Sur la zone inondable indiquée i, colorée en bleu sur le plan 4 Ba, les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.*

##### 2 - Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après:

*a) Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, artisanal, de commerce (S.H.O.N. inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>), de bureaux, de services et d'équipement public avec leurs extensions et annexes et piscines. Les annexes sont limités à 60 m<sup>2</sup>. En secteur UBp, seules sont autorisées les opérations d'ensemble à usage d'habitation et leurs annexes (garage à voiture, abri à bois ou de jardin, pool house).*

*b) L'extension, l'aménagement ou la restauration de bâtiments existants, ainsi que la reconstruction d'immeubles préexistants et leurs annexes.*

*c) Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.*

*d) La construction de tennis, d'aires de jeux et de sport et les aires permanentes de stationnement, visées à l'article R.442.2 alinéas a et b du Code de l'Urbanisme.*

*e) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.*

*f) Les clôtures.*

##### 3 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après:

*a) Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :*

*- qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation,*

*b) Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.442.2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.*

*c) Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants-droit*

*à titre gratuit procèdent, dans le délai de cinq ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, les possibilités maximales d'occupation du sol fixées à l'article 14 desdits règlements peuvent être dépassées pour permettre d'atteindre une surface de plancher développée hors œuvre correspondant à celle existante avant destruction.*

*De même des modulations aux prescriptions d'emprise et de hauteur peuvent être admises dans la limite des caractéristiques des constructions sinistrées.*

*d) Conformément aux dispositions de l'article L. 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la démolition des constructions situées dans le champ de visibilité d'un monument historique ou d'un site inscrit est soumise au permis de démolir.*

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

*1 - Les installations classées non mentionnées à l'article UB1.*

*2 - Les constructions à usage agricole ou industriel, ainsi que celles à usage commercial d'une SHON supérieur à 200 m<sup>2</sup>.*

*3 - Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme et non mentionnés à l'article UB 1.*

*4 - Les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale et commerciale.*

*5 - Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R.443.3 et R.443.4 du Code de l'Urbanisme.*

*6 - La pratique du camping hors des terrains aménagés, visés à l'article R.443.6.1 du Code de l'Urbanisme.*

*7 - L'aménagement de terrains de camping et de caravaning prévu aux articles R.443.7 et R.443.8.1 du Code de l'Urbanisme.*

*8 - L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs, visés à l'article R.443.3 alinéa b du Code de l'Urbanisme.*

*9 - Les carrières.*

*10 - Les dépôts à l'air libre de matériaux, déchets ou épaves de quelque nature qu'ils soient, qui constituent des risques pour la salubrité publique et d'incendie.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

*a) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante en aucun cas inférieure à 3 m instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. Toutefois, lorsque le chemin doit desservir plus de 3 propriétés bâties, la servitude de passage est portée à 4 m.*

*b) Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera raccordé par une patte d'oie permettant le dégagement de l'accès.*

c) *Tout chemin privé débouchant sur un chemin communal sera revêtu afin de stabiliser le sol de ce chemin sur une profondeur au moins égale à 10 m.*

d) *Tout nouvel accès est interdit sur la R.D. 562.*

## **2 - Voirie**

a) *Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.*

b) *Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau**

*Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, suivant les spécifications du Règlement Communal de Distribution d'Eau..*

### **2 - Assainissement**

*Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, suivant les prescriptions réglementaires. Lorsque l'autorité compétente constate que le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, une installation d'assainissement non collectif est autorisée, selon le cas, suivant les prescriptions du règlement de l'assainissement non collectif applicable sur le territoire communal.*

*L'évacuation des eaux usées industrielles, dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement.*

*L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.*

### **3 - Électricité et Téléphone**

*Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie électrique et les câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.*

## **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

*La superficie minimale de terrain pour toute construction est fixée à 500 m<sup>2</sup>.*

*En secteur UBp la superficie minimale pour une opération d'ensemble est fixée à un hectare.*

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

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

*Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 35m de l'axe de la R.D. 562 et supérieure ou égale à 5m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer. Des distances inférieures à celles mentionnées ci-dessus sont admises (hors emplacements réservés) pour la reconstruction, la*

restauration ou l'agrandissement des constructions existantes à la date du 11 décembre 1991. La distance de 35m est réduite à 25m pour les constructions à usage autre que l'habitation.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

*Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en ordre discontinu avec l'obligation d'être implantées sur l'une de ces limites séparatives, notamment celle où une construction voisine est existante. Dans tous les cas, la distance entre la façade postérieure de la construction et la limite séparative arrière du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 m.*

*Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition que leur hauteur hors tout n'excède pas 3 m sur cette limite.*

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

*La distance comptée horizontalement de tout point d'une habitation, qui ne serait pas mitoyenne, au point le plus proche d'une autre habitation, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.*

*Il n'y a pas de règle pour l'implantation des piscines.*

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

*L'emprise maximale des constructions (annexes comprises) est de 60%. Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines.*

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

##### **1 - Conditions de mesure**

*La hauteur des constructions est mesurée, en tout point des façades, à l'égout du toit et est déterminée par un plan, parallèle au sol naturel avant travaux, correspondant à la hauteur absolue (voir croquis A en annexe).*

*Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.*

##### **2 - Hauteur absolue**

*Pour les terrains de pente < 10%, la hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m . Cette hauteur est portée à 9 m pour les constructions à usage d'équipement public.*

*Pour les terrains de pente supérieure à 10%, l'enveloppe bâtie est déterminée par un plan parallèle au sol naturel (voir croquis B en annexe).*

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

*Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.*

*1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

### **2 - Toitures**

*Elles sont simples, généralement à 2 pentes opposées; la pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et ne devra pas dépasser 30%.*

*Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou canal posées en couvert et en courant, ou en tuiles romanes. Les souches doivent être de caractère simple et implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop grandes.*

*Les terrasses découvertes par échancrure dans la toiture sont interdites.*

### **3 - Facades**

*Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parement, de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus d'enduits.*

*La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser à celle des constructions avoisinantes et s'inspirer du nuancier de couleurs déposé en Mairie. Les ouvertures doivent être de dimensions plus hautes que larges, de proportions harmonieuses et compatibles avec celles des constructions avoisinantes. Tous travaux de réfection et de ravalement des façades sont soumis à déclaration de travaux exemptés du permis de construire.*

*Les marquises ( auvents métalliques vitrés) sont interdites, sauf en restauration des bâtiments anciens qui en sont pourvus.*

*Les constructions annexes, en matériau métallique, constituées d'éléments préfabriqués à assembler, sont interdites. Toutefois, les constructions de ce type, en bois, peuvent être autorisées, suivant les spécifications des alinéas 1 et 2 du présent article.*

### **4 - Clôtures**

*Elles peuvent être réalisées, en harmonie avec les constructions existantes, en mur plein, ou en mur bahut de 0,60 m surmonté d'un grillage, en maçonnerie crépi rustique ou en pierres, maçonnées ou sèches, ou en grillage posé sur des piquets scellés au sol, ou en haies vives pour tenir compte du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants et respecter l'harmonie des constructions. Tout autre matériau est interdit. Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres. Elles seront réalisées à la marge de recul imposée ou à l'alignement de la voie existante, à modifier, ou à créer (voir UB6).*

### **5 - Portails**

*Ils seront réalisés à la marge de recul imposée ou à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.*

*Ils doivent être de proportions harmonieuses et de caractère simple, en métal ou en bois.*

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

*1 - Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques avec un minimum de 1,5 place par logement ou chambre d'hôtel. Pour les*

locaux commerciaux ou de service le nombre de places sera défini selon la nature de l'activité, à raison d'une place minimum pour 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. de plancher.

2 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement pour véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements ; ces places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1 - Un schéma d'aménagement paysager devra être annexé à toute demande de permis.

2 - Les espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts avec plantation d'arbres d'essences du pays.

3 - Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

4 - Dans les lotissements ou groupes d'habitations d'une superficie de terrain égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, les espaces verts, les aires de jeux et de loisirs doivent couvrir, au total, au moins 20 % de la superficie du terrain de l'opération. Ce pourcentage est ramené à 10% pour les terrains inférieurs à 5 000 m<sup>2</sup>.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,30 pour UB et à 0,25 pour UBp. Il est porté à 0,60 pour les réalisations hôtelières.

Pour les constructions à usage d'équipement public, il résulte de l'application des articles UB 3 à UB 13.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, le C.O.S. est calculé sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le COS ne s'applique pas en cas de reconstruction de bâtiments sinistrés à SHON inchangée ou en cas de restauration d'habitations existantes.

#### **ARTICLE UB 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.