

**CHAPITRE 2****DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****CARACTERE DE LA ZONE UB**

La zone UB est une zone d'habitat et d'activités d'accompagnement où la construction est admise en ordre discontinu.

**SECTION I****NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles prévues à l'article UB2.
- Les campings et les aires de stationnement de caravanes
- Les ouvertures de carrière
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées :
  - . soit par d'anciens véhicules désaffectés ou par des caravanes ;
  - . soit par des abris de quelque matériau que ce soit, dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m<sup>2</sup> au moins et que leur hauteur atteint 1,50 m.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.
- Les exhaussements de sol (y compris par apport de terre végétale ou de matériaux de remblai) s'ils sont susceptibles de modifier le régime de ruissellement des eaux pluviales, de porter atteinte au paysage ou à l'environnement, ou s'ils présentent des risques d'éboulement ou d'affaissement.

**ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- Les extensions mineures d'installations classées existantes et les installations classées liées à l'activité urbaine (parkings, garages, petites serrureries, chaufferies, chaufferies d'immeubles, etc.) à condition :
  - . que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
  - . que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'aspect général de la zone ;
  - . que les besoins en infrastructure et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.

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

**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

**1 - Accès**

Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

La largeur d'emprise du passage ou de la voie doit être d'au moins 4 mètres si la longueur du passage ou de la voie est inférieure à 40 mètres et d'au moins 8 mètres dans le cas contraire.

Toute construction sur un terrain non bâti et desservi uniquement par une voie dénommée au plan « voie à desserte limitée » est interdite.

Si un terrain est desservi par une « voie à desserte limitée » et par une autre voie, toute nouvelle construction sur ce terrain doit être conçue avec une desserte sur cette autre voie.

**2 - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute nouvelle voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5,50 m.
- largeur minimale de plate-forme : 8,00 m.

Les voies en impasse, desservant plus de 3 lots constructibles, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

**ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

**2 - ASSAINISSEMENT**

**2.1 - Eaux usées**

**Si un réseau collectif d'assainissement existe**, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle.

**Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction**, le recours à l'assainissement individuel est obligatoire.

- si la nature du sol permet l'épandage souterrain, les effluents après passage dans les dispositifs réglementaires seront évacués :

- . soit au réseau pluvial après filtrage sur filtre à sable ;
- . soit pour diffusion dans un terre filtrant.

Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se raccorder, à ses propres frais, sur le réseau dès qu'il sera construit.

- si la nature du sol ne permet pas l'épandage souterrain :

- . le rejet superficiel de tout ou partie des eaux usées peut être autorisé après traitement dans les dispositifs réglementaires appropriés, après avis de la Direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale.

## **2.2 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau communal. A défaut de réseau communal (fossé ou collecteur), les eaux pluviales doivent être évacuées conformément aux prescriptions de la commune.

## **3 - RESEAUX DIVERS**

Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements et les lignes privés sont obligatoirement enterrés.

L'enterrement des réseaux peut être imposé.

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

Pour être constructible, un terrain doit répondre aux conditions de surface suivantes :

- 1 - en présence d'un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale est de 350 m<sup>2</sup>.
- 2 - en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la surface minimale est de 600 m<sup>2</sup>, avec un système d'assainissement autonome adapté au terrain.

Lors d'un détachement de parcelles, toute partie bâtie devra avoir une superficie au moins égale au minimum fixé par le présent article.

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

Sauf indications contraires portées au plan, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à l'alignement réglementaire de la voirie existante ou de la voirie à modifier ou à créer, lorsque l'une au moins des parcelles voisines comporte une construction à l'alignement. (Toutefois, pour les terrains dont la largeur de la façade sur voie publique est inférieure à 15 m, un retrait de 4 m maximum par rapport à l'alignement de la voie est autorisé).

Dans le cas contraire, elles devront, soit être implantées à l'alignement, soit respecter une marge de recul d'au moins 3 mètres mesurée à partir de l'alignement réglementaire de la voirie existante ou de la voirie à modifier ou à créer.

Pour une reconstruction, l'implantation de l'ancien bâtiment peut être conservée si cette implantation ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

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

La construction en limite séparative est possible sur un ou deux côtés.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieure à 3 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à la plus grande hauteur des constructions, cette distance étant mesurée en tout point du bâtiment, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les constructions affectées à des usages autres que l'habitation, non contiguës sur une même propriété, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle ; excepté pour la reconstruction de bâtiments existants, et pour les locaux à usage commercial ou artisanal et ceux destinés à recevoir du public, pour lesquels un dépassement est admis, s'il n'entraîne pas une gêne pour le voisinage.

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

La hauteur de toute construction nouvelle, mesurée au sol naturel initial, ne peut excéder :

- |                                 |   |   |
|---------------------------------|---|---|
| - 6 mètres à l'égout de toiture | ✓ | ) pour les maisons                                      |
| - 9 mètres au faîtage           |   | ) individuelles   |
| - 9 mètres à l'égout de toiture |   | ) pour les immeubles collectifs et autres constructions |
| - 12 mètres au faîtage          |   | ) à l'exception des équipements d'infrastructure.       |

Exceptionnellement, et sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, les hauteurs maximales fixées ci-dessus peuvent être augmentées de 3 mètres dans le cas de groupement d'habitations ou de zones opérationnelles d'aménagement, mais seulement pour un nombre de constructions n'excédant pas 30 % du nombre total de constructions du groupement ou de la zone.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - GENERALITES**

- Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.
- Toute construction ou ouvrage qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessous, devra faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- En cas d'extension d'une construction, l'hétérogénéité des matériaux et des teintes, tant en façade qu'en toiture, pourra être acceptée sous réserve d'une justification architecturale.
- La façade avant, d'une part, la façade arrière et les pignons, d'autre part, devront être traités avec le même soin.
- Nonobstant les dispositions énoncées ci-dessus, les constructions et ouvrages de qualité, existants, doivent être conservés et restaurés.

### **2 - ADAPTATION AU SOL ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

- L'adaptation au sol se fera en déblais.
- Les remblais sont interdits.
- Si le projet prévoit un sous-sol, ce dernier doit être réalisé de manière que le plancher bas du rez-de-chaussée soit situé à une hauteur maximum fixée à 0,80 m de tout point du sol naturel, étant précisé que la commune et l'administration dégagent toute leur responsabilité en cas d'inondation due notamment à une forte pluie.

### **3 - FAÇADES**

#### **. Les matériaux**

Les matériaux naturels ou enduits sont autorisés.

Tous les matériaux apparents, autres que naturels, et qui ne seront pas enduits, devront faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale.

#### **. Teinte**

La teinte des façades, autres que celles confectionnées en matériaux naturels, devra être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes, et de couleur beige sable légèrement grisée ou ocrée selon la dominante locale, à l'exclusion du blanc pur.

### . Règles particulières

Les enduits à relief trop accusé sont interdits (enduit tyrolien notamment).

Les matériaux métalliques (bacs galvanisés,...) doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance et leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Par ailleurs, sont notamment interdits :

- . toute imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique, faux bois) et notamment les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- . les appareillages de type opus incertum ;
- . les parements en pierre à taille éclatée.

### 4 - TOITURES

. Les toitures devront être en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

. Les constructions à usage d'habitation auront des toitures à 2 pans. La pente de celles-ci devra être au minimum de 35°, sauf en cas de restauration avec conservation de la pente existante, ou en cas d'extension adoptant la même pente que le bâtiment existant.

. Des pentes inférieures à celles autorisées pourront être admises sous réserve d'une justification architecturale prenant en compte notamment l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

. Par ailleurs, ne sont autorisés que les matériaux suivants :

- . ardoises naturelles et artificielles ;
- . tuiles plates de pays 70-75/m<sup>2</sup> de ton brun rouge ou tuiles d'aspect et de forme identiques.

### 5 - PERCEMENTS

Les percements et les couleurs des menuiseries et volets, tant en façade qu'en toiture, devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes. Dans le cas contraire, le projet devra faire l'objet d'une justification architecturale.

Cas particulier des châssis de toiture :

- la surface de chaque châssis ne doit pas excéder 1,50 m<sup>2</sup>,
- les châssis ne doivent pas être accolés ;
- la surface totale des châssis sur un pan de toiture ne doit pas excéder 5 % de la surface du pan de toiture considéré.

### 6 - LUCARNES

Sont interdites les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en « chien assis » .

D'une manière générale, les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local avec une couverture à deux ou trois pentes.

Les ouvertures ainsi réalisées doivent affecter la forme rectangle plus haute que large et de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en façade.

Les houteaux ne pourront pas avoir plus de 60 cm de côté.

## **7 - VERANDAS**

Pour les vérandas, le minimum de pente de toiture de 35° ne s'applique pas. De plus, est autorisé l'emploi de matériaux vitrés en façade et en toiture.

Toutefois, lorsque la véranda est située sur la façade de l'habitation la plus exposée sur la voirie, le matériau de toiture employé doit obligatoirement être le même que celui employé pour l'habitation.

## **8 - CLOTURES**

Les clôtures en matériaux traditionnels, existantes, ne doivent pas être détruites. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

### **Prescriptions**

En cas de continuité minérale, la clôture doit être constituée d'un mur à l'aspect identique à ceux auxquels il se raccorde.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 m y compris le mur-bahut, si elle en comporte un.

Si le constructeur estime indispensable l'édification d'une clôture, il doit faire en sorte qu'elle ne comporte pas d'éléments inutilement compliqués. Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

A cet effet, tant sur la voie publique qu'en limite séparative, elle doit être constituée par des murs ou des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie doublé d'une haie.

Les murs de clôtures visibles de la rue réalisés en matériaux artificiels (par exemple les parpaings) devront être enduits sur leur face donnant sur la rue.

Les porches d'entrée sont autorisés à condition qu'ils s'harmonisent d'un point de vue architectural avec l'habitation qu'ils desservent.

### **Interdictions**

Les clôtures en éléments de ciment moulé ou de tubes métalliques, exception faite des éléments du genre lices ou « barrières de paddock ».

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement doivent être réalisées en surface, intégrées à la construction, ou sur un autre terrain, de manière à assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

A titre indicatif, les normes habituellement admises pouvant servir de base à cette appréciation, figurent en annexe du règlement.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou urbanistique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, possibilité suivante est offerte :

- Réalisation par le constructeur d'aires de stationnement sur un terrain voisin dans un rayon maximum de 300 mètres.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction d'habitations, il pourra être exigé du constructeur la réalisation, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces habitations et correspondant à l'importance de l'opération.

De plus, les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (annexe III).

**SECTION III****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Sans objet.

**ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.