

## **ZONE UB**

### **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES URBAINES**

#### **CHAPITRE II** - Dispositions applicables aux zones Ub :

##### **Caractère des zones Ub** :

Les zones Ub sont des zones destinées à recevoir de l'habitat de type individuel ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Des petits collectifs de R + 1 + combles (habitables ou non) au maximum peuvent y trouver place.

Certains secteurs pourront être soumis à des prescriptions particulières liées au périmètre de protection éloigné du captage.

---

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

---

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont interdites :**

1. Les terrains de camping ou de parcage des caravanes
2. Le stationnement isolé des caravanes et des camping-cars sauf s'il est lié à une habitation et s'effectue sur le même terrain
3. Les affouillements et les exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone
4. L'élevage ou le gardiennage des animaux à destination commerciale
5. Les constructions à usage agricole
6. Les annexes qui ne sont pas situées sur le même tènement que la construction principale

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**
  - 1.1 Les installations doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité.
  - 1.2 Dans les opérations nouvelles, des locaux à ordures accessibles de la voie publique doivent être prévus.
  - 1.3 Les constructions ne doivent présenter aucun risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.
2. Les constructions à usage d'annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales sont autorisées sous réserve :
  1. que leur surface couverte ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>
  2. que leur hauteur hors tout ne dépasse pas 4.50 m
  3. qu'elles soient situées sur le même tènement que l'habitation principale
3. Périmètre de protection éloigné du captage :

A l'intérieur du périmètre de protection éloigné, toutes précautions sont prises au niveau des aménagements pour éviter une pollution de la ressource en eau, et en particulier tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines doit faire l'objet d'une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul sur la qualité des eaux.

---

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

---

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES**

1. Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage attestée par un acte authentique.
2. Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la largeur de plateforme des voies de desserte nouvelles sera adaptée à l'importance de l'opération sans pouvoir être inférieure à :
  - 4 mètres dans le cas où une seule parcelle est desservie
  - 6 mètres dans les autres cas.Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.
3. 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 mètres à partir de la chaussée de la voie publique, la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.
4. Les rampes d'accès aux garages n'auront pas une pente supérieure à 12 %.
5. Lorsqu'une flèche est portée au plan de zonage, l'accès à la zone est imposé à l'emplacement approximatif de la flèche.

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

#### **1. 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.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## **2. ASSAINISSEMENT :**

### **2.1 Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité de raccordement à un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur.

### **2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Le constructeur doit réaliser les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux doivent être soit évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

## **3. RESEAUX CABLES :**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés ainsi que les extensions des réseaux câblés existants.

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

En cas de réalisation d'un dispositif d'assainissement de type individuel, une superficie de 1 500 m<sup>2</sup> minimum sera exigée par logement, avec 1 000 m<sup>2</sup> au moins à l'aval de la construction dans le cas d'un terrain en pente.

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

1. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.
2. Les règles d'implantation sont les suivantes :
  - 2.1 Lorsque la réhabilitation d'un immeuble se réalise dans l'emprise existante, les annexes et extensions ne doivent pas diminuer le recul existant.

**2.2** Dans le cas de destruction - reconstruction de tout ou partie d'un bâtiment ou construction d'un bâtiment neuf, les constructions doivent :

- soit reprendre strictement l'implantation d'origine dans le cas de destruction – reconstruction
  - soit respecter un recul par rapport au domaine public de 5.00 mètres. Ce recul peut être diminué le long des dessertes internes jusqu'à un minimum de 3.00 mètres dans les cas où :
    - . le plan d'ensemble le justifie,
    - . la voirie fait l'objet d'un traitement paysager particulier.
    - . aucun accès direct n'est prévu sur la voie.
    - . si la construction ne dépasse pas 2m50 de hauteur coté voirie à compter du niveau du terrain d'assiette du projet.

**3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics,
- à la réalisation des clôtures,
- aux ouvrages enterrés (garages...) ne dépassant pas le sol naturel de plus de 0.50 m.

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

**1. Implantation par rapport aux limites :**

- 1.1** La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) de ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 1.2** Toutefois, dans le cas de projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës ou venant jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété, le recul pourra être ramené à zéro.
- 1.3** Les annexes fonctionnelles autorisées, accolées ou non à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées :
- 1.3.1** sans condition de recul lorsqu'elles viennent jouxter un bâtiment existant érigé en limite de propriété à condition qu'elles ne débordent pas de l'épaisseur de ce bâtiment.
- 1.3.2** en limite ou à une distance minimum de 3 mètres dans les autres cas à condition que la longueur de chaque façade bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 7 mètres.
- 1.4** Dans le cas de piscines enterrées, le prospect autorisé peut être ramené à 3.00 mètres uniquement si aucun point du bassin ne sort du sol naturel de plus de 0.50 mètre.

**2. Implantation par rapport aux ruisseaux :**

En bordure de ruisseau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 5 mètres minimum par rapport aux berges.

3. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'à la réalisation des clôtures.

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

Il n'est pas prévu de distance minimale entre constructions.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1. Bâtiment principal :**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du terrain jusqu'au point le plus aval avant travaux par rapport au terrain naturel

Dans ces conditions, cette hauteur ne doit pas excéder 9 mètres.

Sous réserve d'une bonne adaptation au profil du terrain, une hauteur supplémentaire de 2 mètres est autorisée sur une seule face du bâtiment si elle est due à la présence de garages enterrés.

Elle peut être accordée sur une largeur de 5.50 mètres.

**2. Annexes :**

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 4.50 mètres, leur hauteur le long de la limite 2,50 mètres.

Dans le cas où la construction jouxte la limite parcellaire, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du fond voisin sur cette limite.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**1. Objectifs :**

- 1.1** Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 1.2** Les réhabilitations de bâtiments anciens, témoignages de l'architecture rurale traditionnelle, doivent être faites dans un souci de préservation du patrimoine : les modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.
- 1.3** Les dispositions du présent article s'appliquent aux bâtiments principaux et à leurs annexes fonctionnelles.

**2. Implantation des constructions :**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

**3. Aspect des façades :**

**3.1** Constructions neuves :

Les façades de bâtiments neufs seront en maçonnerie enduite.

L'utilisation du bois est tolérée dans deux cas :

- soit il est utilisé pour les annexes, appentis, garages accolés ou non au bâtiment principal
- soit pour des constructions à ossature bois exceptionnelles et faisant l'objet d'une étude particulière d'intégration au bâti existant.

**3.2** Dans tous les cas, l'imitation de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings de ciment, briques de montage, etc...) sont interdits.

**3.3** Couleurs et textures : dans une gamme de beiges, rosés et ocres. Les teintes vives en grande surface sont interdites.

#### **4. Aspect des toitures :**

##### **4.1 Restauration :**

Les restaurations de toitures devront garder les caractéristiques des toitures d'origine.

Les couvertures seront les mêmes que celles d'origine.

Les toitures à un seul pan sont autorisées uniquement sur les annexes accolées aux bâtiments et ne comportant pas plus d'un niveau.

##### **4.2 Cas de transformation :**

Lorsque, pour des raisons techniques, une toiture existante doit être transformée, cette transformation doit s'effectuer sur les mêmes prescriptions que celles des toitures neuves.

##### **4.3 Toitures neuves :**

Volumétrie : elles doivent être à deux pans principaux de pentes égales, éventuellement à 4 pans lorsque la surface couverte dépasse 100 m<sup>2</sup>. Elles peuvent comporter des croupes.

Pente : la pente de la toiture principale doit être celle de la majorité des pentes des toitures environnantes. Elle doit être comprise entre 60 et 100 %. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes accolées ou non aux bâtiments principaux.

Matériaux : les matériaux de couverture doivent être des tuiles écailles, éventuellement des tuiles mécaniques de couleur rouge vieilli.

Les prescriptions concernant la nature de matériaux ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois le coloris rouge vieilli est maintenu.

Faîtages : les faitages doivent être dans la direction principale de celle de l'ensemble dans laquelle le bâtiment s'intègre.

Débords de toiture : ils n'auront pas moins de 0.30 m et protégeront les éléments fonctionnels extérieurs au volume clos : balcons, escaliers extérieurs, etc... sauf pour les constructions annexes édifiées en limite de propriété.

##### **4.5 Sont autorisés :**

Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ou en énergie calorifique

Les couvertures planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

#### **5. Aspect des clôtures :**

Les clôtures, d'une hauteur de 2,00 m au maximum, doivent être constituées par des grilles verticales ou grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur.

Sur des terrains en pente, les murs bahuts utilisés en soutènement pourront atteindre 1m40 et être surmontés d'une grille verticale d'une hauteur de 1 mètre 10 pour la sécurité des personnes, l'ensemble ne devra pas dépasser 2m50.

Les murs existants, qu'ils dépassent ou pas la hauteur de 2,00 m, peuvent être prolongés ou reconstruits à leur hauteur primitive.

Toutefois, et 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 elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

#### **6. Adaptation architecturale :**

Les dispositions générales des articles 11.2 et 11.3 peuvent être adaptées lorsque le projet architectural le justifie.



## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
  
2. Il est exigé :
  - 2.1 Pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement dont au moins une couverte  
De plus, il sera imposé, en parking de surface, 1 place de stationnement visiteurs pour 4 logements.
  
  - 2.2 Pour les commerces de moins de 100 m2 de surface de vente :  
1 place pour 10 m2 de surface de vente.
  
  - 2.3 Pour les bureaux :  
1 place pour 20 m2 de surface hors œuvre nette
  
  - 2.4 Pour les restaurants et les hôtels :  
1 place pour 5 m2 de salle de restaurant,  
1 place par chambre d'hôtel.  
  
Ces places ne sont pas cumulatives pour les hôtels restaurants.
  
  - 2.5 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables, à l'exception des places visiteurs.
  
3. En cas d'impossibilité de respecter la clause 2 ci-dessus, il peut être également tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Obligation de planter :
  - 1.1 Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation automobile doivent être plantés ou engazonnés.
  
  - 1.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement sauf impossibilité technique
  
2. Plantations le long des clôtures :  
Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales.

---

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.
  
2. Le COS n'est pas applicable à :
  - l'aménagement de bâtiments existants sans changement de leur volume
  - la reconstruction après sinistre dans le même volume