CHAPITRE 2 – ZONE UB

SECTION I – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB I-1 DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

A - Les constructions à destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.

B - Les constructions relatives aux sous destinations suivantes sont interdites :

- les constructions relevant des sous-destinations industrie, entrepôts.
- Les constructions à usage d'hébergement touristique de plein air : terrains de camping, parc résidentiel de loisirs…

C – Les usages et types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules usagés de combustibles solides ou liquides et de matériaux non liés à une activité existante, et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE UB I-2 DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET TYPES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A- Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les maisons individuelles à usage d'habitation sous réserve de respecter les conditions de densité (densité supérieure ou égale à 12 logements à l'hectare). Pour les unités foncières déjà bâties et les unités foncières non bâties comprises en zone UB, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la *surface aménageable* *est inférieure à 2000 m².

- Les constructions à usage de commerce et activités de service et les installations classées nécessaires à la vie du quartier

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées et nécessaires aux installations autorisées dans la zone.

B – Les usages et types d'activités soumises à des conditions particulières:

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation en application de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans les documents graphiques, repéré au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3 - Dans les parcs et jardins à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, identifiés dans le document graphique seules sont admises les constructions suivantes :

- les constructions annexes nécessaires à l'usage des jardins, à condition de ne pas dépasser 30 m² *d'emprise au sol**,
- les aménagements et installations à usage de sports et loisirs

ARTICLE UB I-3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1 – Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle :

Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et de commerce, d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration bénéficient d'une majoration d'emprise au sol.

En secteur UBa

- Les locaux commerciaux existants dans ce secteur délimité au règlement graphique doivent être préservés ; le changement de destinations des rez-de-chaussée dédiés à des commerces ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, y compris pour ceux qui sont vacants, vers une autre destination est interdit.

ARTICLE UB II-1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – Conditions d'alignement sur la voie

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voies et emprises publiques.

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent respecter un retrait minimum de 5 m et maximum de 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes.

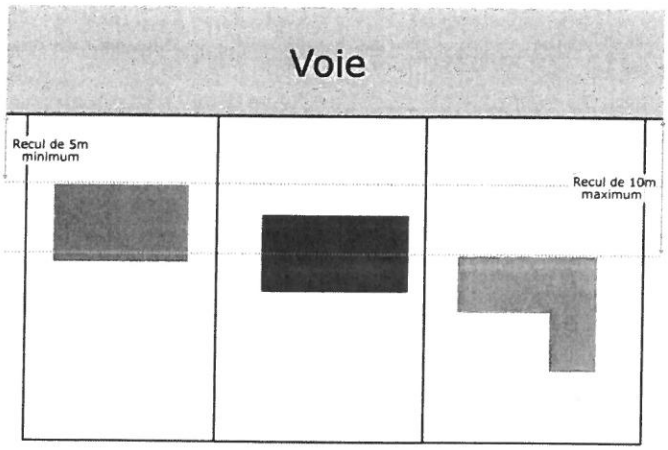


schéma à caractère illustratif

- **Règles alternatives** : Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
  - Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas la nouvelle construction peut être implantée avec un recul égal à celui de la construction existante.
  - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant après sinistre.
  - Lorsque la configuration de la parcelle ne le permet pas (parcelle en angle de rue, *parcelle en drapeau**)
  - Lorsque la topographie l'exige
  - Dans le cas de construction d'annexes de moins de 3 m de haut, l'implantation au-delà des 10 m peut être autorisée.
  - Dans le cadre de la création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, d'autres implantations par rapport aux voies et emprises intérieures nouvelles peuvent être autorisées.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume (surface inférieure à 10 m² et hauteur inférieure à 2,5 m) nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie ...)

B – Conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait supérieur ou égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 m.
- Les débords de toit de moins de 0,50 m sont autorisés dans la marge de recul.

- **Règles alternatives** : Les dispositions du paragraphe précédent peuvent être adaptées dans le cas d'ouvrages techniques d'intérêt public.

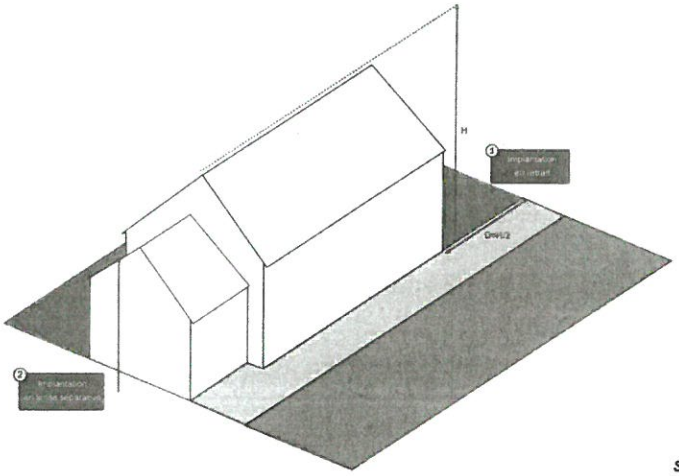


schéma à caractère illustratif

C - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Le nombre de niveaux des constructions individuelles à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage sur rez de chaussée plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 9 m. au faîtage. Pour les petits collectifs, le nombre de niveaux ne doit pas excéder deux étages plus combles aménageables sur rez-de-chaussée, la hauteur maximale autorisée étant de 12 m. au faîtage.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 9 m. au faîtage.

D - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des opérations et constructions nouvelles à usage d'habitation est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière support du projet.
L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et de commerce, d'hébergement hôtelier et touristique ou de restauration est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière support du projet.
L'emprise au sol maximale des autres constructions est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière support du projet.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE UB II-2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - Patrimoine bâti

Pour les éléments de patrimoine bâti (murets de pierre, puits, moulins, ponts…) à protéger, conserver et mettre en valeur faisant l'objet d'une protection au titre de **l'article L151-19, repérés au règlement**

graphique : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

➥ Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, les éléments architecturaux contribuant à son caractère (lucarnes, épis de faîtage, entrées voûtées, échauguettes ...) doivent être préservés.

➥ Dans les autres cas la démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet.

B - Implantation et volumétrie des constructions nouvelles et extensions

L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limitent à l'emprise du bâtiment.

- Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.
- Sur terrain en pente, les terrassements en déblais doivent être privilégiés aux remblais.

C - Caractéristiques des toitures

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile courbe ou similaire de teinte rouge vieilli. La tuile à emboitement peut également être autorisée pour des constructions annexes de faible volume sous réserve de respecter les teintes rouge-foncé ou rouge vieilli, en excluant les tons mêlés ou panachés.

Les pentes de toit doivent être supérieures ou égales à 30 %.

L'introduction d'éléments de type serre, vitrage est admise ainsi que les capteurs solaires et cellules photovoltaïques sous réserve qu'ils soient incorporés à la toiture et qu'ils soient de même couleur pour les cellules et les montants, et qu'ils soient composés avec l'architecture du bâtiment. Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit, en dehors des panneaux solaires.

Dans le cas de réfection de toiture d'un volume secondaire (garage, annexe) ou d'extension d'une construction existante, l'utilisation du même matériau est autorisée.

D'autres matériaux et d'autres pentes peuvent être autorisés dans le cas de bâtiment public, sous réserve d'adopter une teinte sombre.

La réalisation de **toitures terrasses** couvrant **partiellement** le bâtiment peut être autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise de la construction.

D - Caractéristiques des façades

Les façades doivent être constituées

- soit de murs appareillés en pierre de pays,
- soit de maçonneries enduites,

Elles peuvent également être recouvertes de matériaux s'harmonisant avec le cadre bâti environnant. Les bardages bois sont autorisés.

Les constructions de type chalet en rondins ou madriers ne sont pas autorisées.

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment...).

Les **couleurs** des façades et revêtements doivent respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental en dehors des teintes CE03, CE04, CE11 et CE12 (voir nuancier en annexe au présent règlement- Titre V – Chapitre 3).).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), doit être recherchée.

E - Menuiseries et ferronneries extérieures – Vérandas

Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et respecter les teintes figurant dans le nuancier départemental (voir nuancier en annexe au présent règlement).

F - Caractéristiques des clôtures

Les clôtures implantées en bordure du domaine public doivent être réalisées en maçonnerie de pierre ou maçonnerie enduite, ou sous forme de clôture bois à lames verticales, avec une hauteur limitée à 0.80 m (sauf dans le cas de mur de soutènement), ou constituées d'un simple grillage éventuellement doublé d'une haie végétale, composée d'essences locales, sans excéder une hauteur totale de 2 m.
Par ailleurs les teintes utilisées doivent être choisies en harmonie avec la construction principale dans le cas de maçonnerie ou de manière à s'insérer dans la végétation (vert – gris – couleur bois).
Les portails et portillons doivent être de forme simple et en harmonie de teinte avec les constructions et/ou les éventuelles clôtures.
Les clôtures existantes formées de murets de pierre doivent être maintenues ou restaurées dans leur aspect original. En cas de démolition, même partielle (création d'un accès) elles doivent être reconstruites de manière identique.

G – Ouvrages techniques et installations d'intérêt collectif

Ils doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour favoriser leur insertion : utilisation d'enduits de teinte non claire ou bardages bois.
Les édicules techniques tels que pompe à chaleur, éléments de climatisation, …, doivent être implantés à l'abri des regards par rapport aux voies et espaces publics.

ARTICLE UB II-3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur au titre de **l'article L151-23,** repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets doivent être étudiés de façon à les préserver ou les remplacer par des plantations équivalentes en prenant en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou dans les continuités écologiques sur le territoire.

Chaque opération doit participer au maintien des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur dans laquelle elle s'insère. Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en espace de pleine terre, aménagé en jardin ou espace vert. Si des arbres ou arbustes sont plantés, les essences locales feuillues doivent être majoritaires. (cf. Titre V – Chapitre 4).

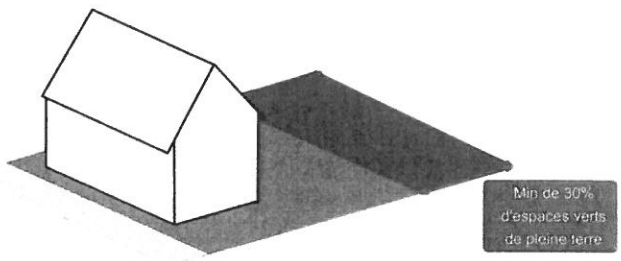
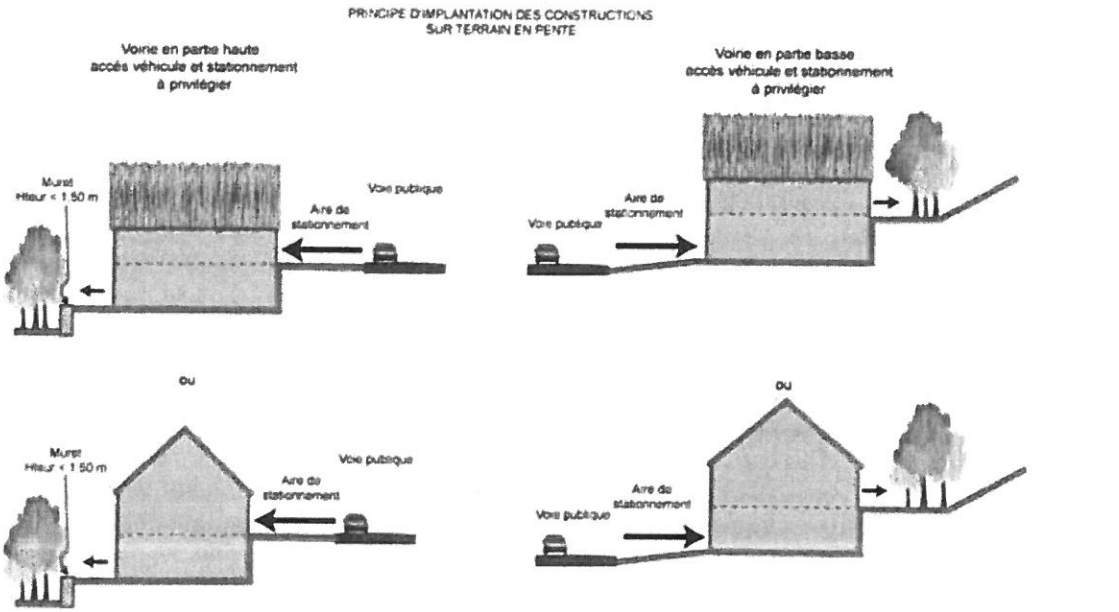


schéma à caractère illustratif

Les nouvelles plantations d'arbres à haute tige ne doivent pas masquer les vues lointaines reportées au plan. Les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction ne doivent pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement. L'accès des véhicules doit être calculé de façon à générer le minimum de terrassements et à rester le plus court possible.



schémas à caractère illustratif

ARTICLE UB II-4 STATIONNEMENT

A - Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).
Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement pouvant être regroupés en bosquets, leur implantation faisant l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

B - Stationnement des véhicules automobiles motorisés

- Dans le cas de construction neuve, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (cf TitreV – Chapitre 1).
- Dans le cas de construction individuelle à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- Dans le cas de rénovation ou de changement de destination d'une construction existante le stationnement n'est pas réglementé.

SECTION III– EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB III-1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A - Conditions de desserte automobile par les voies publiques ou privées

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations qu'elles desservent et doivent être aménagées pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de secours puissent faire demi-tour.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur une voie qui présente une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.
Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès doivent être regroupés et si possible mutualisés.

B - Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun :

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles/automobiles doivent être étudiés de façon à hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

ARTICLE UB III-1 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (cf. Titre V – Chapitre 2).
Conformément au zonage d'assainissement en vigueur, **en l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire**.
Si la construction ou l'installation se trouve dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu : zonage en assainissement collectif futur, en l'absence provisoire de réseau d'assainissement les dispositifs d'assainissement autonome doivent pouvoir être court-circuités pour permettre le branchement direct des eaux usées sur le futur réseau.

- Eaux usées non domestiques

L'évacuation de ces eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant. (cf. Titre V – Chapitre 2).

- Eaux pluviales

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre en tant que de besoin :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales
- Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. (cf. Titre V – Chapitre 2).

3 - Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les opérateurs doivent prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement des constructions à la fibre optique.