

## CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces périphériques du bourg plus récemment bâtis. Les constructions sont majoritairement implantées en ordre discontinu en milieu de parcelles ; le bâti est essentiellement de type pavillonnaire.

Cette zone est réservée aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de service et autres activités économiques qui en sont le complément normal.

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques du règlement du présent PLU, la commune applique l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme qui stipule que « les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

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

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
  - A l'industrie,
  - A l'exploitation forestière.
2. Les campings et stationnement de caravanes :
  - Les stationnements de caravanes,
  - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
3. Les habitations légères de loisirs :
  - Les habitations légères de loisirs,
  - Les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont admis sous conditions :

1. Les constructions destinées :
  - Aux bureaux à condition que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 100 m<sup>2</sup>,
  - Au commerce à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,

- A l'artisanat à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent et que la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 250 m<sup>2</sup>,
  - A la fonction d'entrepôt dans des bâtiments existants à la date d'opposabilité du PLU,
  - A l'aménagement des bâtiments d'exploitation agricole existant à la date d'opposabilité du PLU ainsi que leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre nette préexistante à cette même date.
2. Les catégories de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement :
- A condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
3. Les installations et travaux divers :
- Lorsqu'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Par ailleurs, les éléments de paysage :

- En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme, les éléments remarquables repérés aux documents graphiques du règlement doivent être sauvegardés et plus particulièrement, les bâtiments ne peuvent ni être démolis, ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture ; néanmoins, des modifications, suppressions pourront être admises afin de faciliter une ouverture au public, une amélioration paysagère ou le retour à une composition paysagère ancienne...,
- Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

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

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

#### I - ACCES

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## II - VOIRIE

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### II - ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau public, un assainissement de type individuel est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. La surveillance et le contrôle du dispositif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre leur mise hors circuit et le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau d'eau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation de ces eaux dans ledit réseau.

### III - RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET TELEDISTRIBUTION

Toute construction ou installation nouvelle utilisant ces réseaux sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution, téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

OP.FAL

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

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile existantes, modifiées ou à créer. Ce recul ne peut être :

- inférieur à 5 mètres pour les constructions principales,
- inférieur à 2 mètres pour les annexes,

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions pourront être édifiées :

- pour les façades aveugles, en limite ou en recul d'au moins 4 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière,
- pour les autres façades, en recul d'au moins 8 mètres d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Néanmoins :

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre,
- aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée entre deux bâtiments à usage d'habitation, non contigus, implantés sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres.

Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées, seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Toutefois, cette emprise pourra être portée à 30 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial ou artisanal.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux soit R. + combles. Il ne pourra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Néanmoins, cette règle ne s'applique pas aux constructions, équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**Rappel général :

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. »

Dessin général des façades :

Sur les terrains en pente, les mouvements de terre destinés à briser la pente naturelle du terrain sont interdits.

D'une manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le paysage environnant.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Les couleurs vives, violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont prohibées à l'exception d'éléments ponctuels (huisseries...).

Les dépendances implantées en retrait du bâtiment principal (abri de jardin, garage...) peuvent être réalisés en bois.

Dispositions diverses :

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures..., pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

Toitures et volumes :

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte.

Les constructions à usage d'habitation doivent obligatoirement comporter une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons excepté pour les vérandas et verrières.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

Pour les vérandas ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies, les plaques de béton non revêtues sont interdites.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Eléments de paysage :

Les restaurations ou l'entretien des immeubles repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle repérés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Des percements pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés.

<b>ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT</b>
--------------------------------------

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Nombre d'emplacements recommandés

⇒ Constructions à usage d'habitation individuelle : il sera aménagé 2 places de stationnement par logement excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

⇒ Constructions à usage d'habitation : il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de construction excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

⇒ Constructions à usage de bureaux privés ou publics : une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au

stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement si la surface de plancher hors œuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 m<sup>2</sup> dans une même construction.

⇒ Constructions à usage commercial : au-delà d'une surface hors œuvre nette de 40 m<sup>2</sup>, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface nette de l'établissement.

### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 0.40.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- la reconstruction à surface de plancher identique, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure et de superstructure.

U-02/2006 - D04

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER