

## **I.C. Dispositions applicables aux zones UB**

## **AFFECTATION DOMINANTE DE LA ZONE ET PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Ces zones UB correspondent aux secteurs présentant un bâti aéré, ou pavillonnaire, en général équipés de tous les réseaux.

Ces zones ont pour vocation l'habitat, en position dominante.

### **Article UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

1.1. - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2. - Sont en particulier interdits :

- les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- les terrains de camping, le stationnement groupé de caravanes et le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente
- les abris de jardin de superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>.
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage (sauf les constructions liées à l'extension des activités existantes)

1.3 - Dans le **secteur concerné par le risque inondation**, indiqué au plan de zonage par un graphisme spécifique, sont interdites toutes les occupations et utilisations mentionnées dans les principes généraux de l'utilisation des sols en zones inondables attachés à l'Atlas des zones inondables annexé au dossier de PLU.

### **Article UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - Les équipements et constructions directement nécessaires à l'activité touristique fluviale.

### **Article UB3 - ACCES ET VOIRIE :**

#### **Accès**

3.1. - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.4. - Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les chemins de randonnée piétonniers.

3.5 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.6 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 mètres, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

### **Voirie**

3.7. - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc). Les voies nouvelles devront avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.

3.8. - Les voies en impasse sont à éviter. Toutefois, les voies d'une longueur supérieure à 60 m (soixante mètres) se terminant en impasse devront être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre.

## **Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

### **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. - Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

### **Assainissement : Eaux usées**

4.3. - Pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, le raccordement au réseau collectif d'eaux usées est obligatoire (sauf impossibilité technique reconnue), lorsqu'il existe.

4.4. - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires et de celles du Schéma Directeur d'Assainissement et sous réserve qu'il se raccorde obligatoirement sur le réseau collectif lorsqu'il sera mis en place, les installations ayant été primitivement prévues à cet effet. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, ...

4.5. - Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public.

4.6. - Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.7. - Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige des prétraitements peuvent être exigés.

#### **Assainissement : Eaux pluviales**

4.8. - Les eaux pluviales devront prioritairement être résorbées sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

4.9 - Selon l'importance des flux pluviaux générés par l'opération, il pourra être préconisé la régulation sur site des eaux de ruissellement :

- soit par infiltration

Dans le cas des opérations groupées et des lotissements, une étude de sol, des tests de percolation et une note technique complète décrivant la méthode et les résultats de dimensionnement des ouvrages seront réclamés au pétitionnaire, par gestionnaire avec tout dépôt de dossier de demande d'aménagement,

- soit, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), avec un débit autorisé par le gestionnaire de l'exutoire du projet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation

4.10 - Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet.

4.11 - Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

#### **Réseaux souples :**

4.12 - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau d'électricité, selon les normes en vigueur.

4.13 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

4.14 - Toute construction nouvelle de réseau souple sur le domaine public sera réalisée en souterrain.

#### **Article UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

5.1. - Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

5.2. - **Dans le secteur UB'**, la largeur minimale de façade sera de **12 mètres**.

#### **Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

6.1. - Les constructions doivent être implantées à trois mètres (3 m) au moins de l'alignement, et à cinq mètres (5 m) au droit des entrées de garages.

6.2. - Les constructions ne pourront pas être implantées:

- o En Site Classé, au-delà de quinze mètres (15 m) de l'alignement, excepté pour les annexes, terrasses non couvertes et piscines ;
- o Hors Site Classé, au-delà de vingt mètres (20 m) de l'alignement, excepté pour les annexes, terrasses non couvertes et piscines.

6.3. - **Dans le secteur UBv**, l'implantation des constructions est libre mais doit être cohérente avec celle des parcelles mitoyennes.

6.4. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- o dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul ;
- o aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel ;
- o aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant ;
- o aux terrasses non couvertes ;
- o aux piscines et auvents.

6.5. - D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte des alinéas précédents, notamment dans le cas d'opérations d'ensemble.

6.6. - Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en front de rue, sauf s'ils sont intégrés dans le mur de clôture et sous réserve qu'ils ne dépassent pas la hauteur du mur et qu'ils soient invisibles de la rue.

6.7 - Des dispositions particulières pourront être admises :

- pour les propriétés situées en angle de deux rues ouvertes à la circulation publique sous réserve que l'implantation des constructions ne présente pas une gêne ou un risque pour la circulation et seront laissées à l'appréciation.
- par rapport à des dépendances du domaine public non ouvert à la circulation publique automobile (espaces verts, cheminements piétons...)

### **Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

7.1. - Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le coté situé en limite séparative :

- n'excède pas cinq mètres cinquante (5,5 m) de hauteur maximum à l'égout du toit,
- soit de hauteur inférieure ou égale à la construction mitoyenne si celle-ci excède 5,5 mètres.

7.2. - Soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire 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 quatre mètres (4m00).

7.3. - Les dispositions du présent article ne s'applique pas :

- aux extensions des bâtiments existants dès lors qu'elles n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant.
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêts collectifs dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation dans l'environnement bâti ou naturel,
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines et auvents,

7.4. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa précédent, notamment dans le cas d'opérations groupées. Les dispositions du présent article ne s'appliquent alors que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

### **Article UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Non réglementé

### **Article UB9 - EMPRISE AU SOL :**

9.1 – Pour tout terrain dont l'assiette est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, la surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 60 % de la surface du terrain.

9.2 – Pour tout terrain dont l'assiette est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, la surface de l'emprise totale des constructions doit rester inférieure à 50 % de la surface du terrain.

9.3 - Cependant, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte des alinéas 9.1 et 9.2, notamment dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural.

9.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

### **Article UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

10.1. - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2. - Toute construction nouvelle ne peut dépasser neuf mètres (9,00 m.) au sommet.

10.3. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone,
- aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel ou dont la hauteur est justifiée par des impératifs techniques,
- aux cheminées et autres éléments annexes à la construction,
- aux bâtiments existants qui ne respectent pas les règles énoncées dans l'article, y compris leur extension, à condition de ne pas dépasser l'existant.

### **Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR :**

11. 1. - Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et respecter les caractéristiques notamment la volumétrie du bâti situé sur les parcelles mitoyennes. Elles devront avoir une qualité architecturale adaptée et devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

11.2. - Toutefois, l'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

11.3. - Toutes constructions

- Toitures :

- Pour les habitations constituées par un seul volume, la toiture sera de préférence à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 28 à 40 %. Les toitures à plus de deux pans sont, en règle générale, réservées aux constructions comportant plusieurs volumes.
- La pente des toitures en ardoise sera comprise entre 30% et 60%.
- Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction, sauf cas particulier.
- Les ouvertures de toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.
- Les toitures seront en tuiles creuses ou romanes de terre cuite dont la couleur reprendra celle des toitures environnantes et présenteront des débords de 20 à 30cm en égouts. Pour le bâti ancien les débords seront en chevrons et volige apparents (tuiles plates proscrites excepté dans le cas d'une restitution à l'identique).
- Des toitures de forme différentes (toiture terrasse, végétalisée, métallique, vitrée...) sont autorisées dans la mesure où l'apport architectural est entendu et si l'intégration à l'environnement est assurée.
- Pour le bâti ancien, les gouttières ½ rondes et chénaux seront en zinc ou en cuivre.

- Ouvertures :

- Les ouvertures seront à dominante verticale
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie apparente ancienne recevront un encadrement en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les châssis seront posés en feuillure.
- Les volets seront réalisés dans une teinte neutre à l'exception du blanc (ex : gris, gris bleu, gris vert, mastic, bordeaux...)

- Matériaux – couleurs – revêtements extérieurs

- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit, avec des tons rappelant les enduits traditionnels : ton pierre, sable de pays..., le blanc pur étant strictement interdit.
- Les enduits seront talochés, lissés ou grattés, seront exclus les aspects « rustiques », à effet de relief.
- Les parois présentant d'autres types de matériaux, et notamment alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc...) sont autorisées dans la mesure où l'apport architectural est entendu et si l'intégration à l'environnement est assurée. Dans ce cas, une attention particulière sera apportée à la qualité des matériaux, à leur pérennité.
- Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du centre ville et des villages sont interdits (tôle ondulée, tuiles vernissées, bardage plastique, ...).

- Les matériaux de caractère précaire, les matériaux de récupération , les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits
- Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

#### 11.4. - Bâtiments annexes

- Pour les bâtiments annexes enduits et/ou couverts en tuiles, les couleurs seront identiques à l'habitation. Toutefois les abris de jardin pourront être constitués d'éléments naturels, tels que le bois... ;
- Les couvertures en rouleaux de feutre bitumé seront interdites.

#### 11.5. - 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. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures avec poteaux béton, les canisses et les brises vues synthétiques sont interdites.
- Les clôtures sur rue seront constituées :
  - Soit d'une haie vive réalisée en arbustes d'essences régionales variées doublée d'un grillage ou non ;
  - Soit d'un mur bahut de 1.20m de hauteur maximum qui peut être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ;
  - Soit d'un mur enduit en harmonie avec la construction ou en pierre d'une hauteur maximale à 2 m.
- Il est préférable que les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente, suivent cette pente et d'éviter une construction « en escalier ».
- Les coffrets (EDF, GDF, France Télécom) et les boîtes aux lettres devront être intégrés dans un ouvrage maçonné.

#### 11.6. - Eléments divers

- Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison (sur une surface maximale de 2/3 de la façade).
- Les citernes à gaz ou à mazout seront enterrées.
- Les piscines seront de préférences, encastrées dans le sol. Toutefois, les piscines hors sol pourront être autorisées.
- Pour les capteurs solaires, sur une construction ordinaire, il est proposé un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Similaire à une verrière, le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des chassis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception (par exemple gris RAL7037 ou plus sombre).

### **Article UB12 - STATIONNEMENT :**

12.1. - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent être réalisées sur la parcelle, en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

12.2. - Pour les logements, il est exigé deux emplacements.

12.3. - Pour les autres usages, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone

12.4. - En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations soit en aménageant, sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier et agréé par la commune, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, soit en versant à la commune la participation financière prévue par le Code de l'Urbanisme.

### **Article UB13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS :**

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible.

13.2. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies de conifères sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager cohérent avec l'environnement naturel de la commune.

13.4. - Les espaces restant libres de toute construction devront être aménagés avec des plantations arbustives et arbres de haute tige et/ou enherbés. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.5. - Les opérations d'aménagement (lotissements et opérations groupées) comporteront des espaces verts communs d'une superficie minimum (hors voirie) de 10% de la surface totale. Ces espaces verts seront composés avec l'espace public et ne seront en aucun cas aménagés dans des espaces résiduels.

### **Article UB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) :**

Non réglementé