

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

### Caractère de la zone

Cette zone correspond à l'espace bâti en périphérie des bourgs et dans les hameaux, caractérisé par de l'habitat individuel prépondérant, raccordé aux équipements publics collectifs..

Cette zone est constituée d'un tissu urbain peu à moyennement dense en lisière avec la zone A ou N.

#### Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

### Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits sur l'ensemble de la zone UB

- ☐ le stationnement de caravanes isolées en guise de lieu d'habitation pendant plus de 3 mois sans faire l'objet d'une déclaration préalable
- ☐ Les dépôts de ferraille et de vieux véhicules en vue de la récupération, de matériaux de démolition, de déchets ;
- ☐ Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- ☐ La construction de sous-sols ;
- ☐ Les parcs résidentiels de loisirs ;
- ☐ L'ouverture de toute carrière ;
- ☐ Les établissements à usage d'activité économique dont l'activité entraîne des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que leur implantation est incompatible avec la fonction résidentielle ;
- ☐ L'implantation d'activités agricoles (création de bâtiments d'exploitation à titre d'exemple) en dehors de ce qui est autorisé à l'article UB 2.
- ☐ Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques ;
- ☐ Les éoliennes

### Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont autorisés :

- ☐ Les constructions à usage d'habitation ;
- ☐ Les lotissements à usage d'habitation ;
- ☐ Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ;
- ☐ Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires au traitement des risques d'inondations et aux constructions et installations autorisées, conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».
- ☐ La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée ;
- ☐ Les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles existantes et activités commerciales ou artisanales existantes ;
- ☐ la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial et dans le respect des dispositions de la zone concernée

#### Sont admis sous conditions en zone UB

- ☐ Les annexes au bâtiment d'habitation : cabanons de jardins, piscines, locaux techniques de piscine et garages. Elles sont autorisées à condition :

- Que la hauteur des annexes soit inférieure ou égale à 3.50 m à l'acrotère ou à l'égout des toitures ;
- Que leur surface cumulée maximale corresponde à 30% de la taille de la parcelle et ne dépasse pas 120m<sup>2</sup>

## Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

### Article UB 3 – Accès 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.**

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

**3.2 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :**

- ☐ largeur de l'accès minimale : 6 m
- ☐ largeur de l'accès minimale en cas de division parcellaire : 5 m
- ☐ longueur maximale de la bande d'accès en cas de division parcellaire : 50 m
- ☐ mutualisation de l'accès à partir de 2 lots ( hors lot d'origine). Au-delà de 4 lots, l'accès aura les caractéristiques d'une voirie telles que définies à l'article 3.3 ci-après.
- ☐ passage sous porche supérieur à 4.20 m
- ☐ aménagement d'une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules (voir fiche annexe)
- ☐ la création d'un parking de midi devant le portail d'entrée est imposée, si ce portail est situé en bordure d'une voie communale, d'un chemin rural ou d'une route départementale. Profondeur 5 mètres

**3.3 - Tout nouvel accès destiné à desservir des terrains issus d'une division parcellaire devra être mutualisé, à compter de 2 lots issus de la division foncière hors lot d'origine objet de la division.**

**3.4 - Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum.**

Aucun nouvel accès ne sera accordé sur la RD 208 au niveau du hameau de Lioulet hors agglomération.

#### Voirie

La création des voies ouvertes à la circulation automobile, et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée : 6 m ;
- Largeur minimale de l'emprise : 10 m.

Les voies en impasse publique ou privée ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale, une palette de retournement d'un rayon de 11 m minimum, trottoirs non compris.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

## Article UB 4 – Desserte par les réseaux

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### Assainissement

#### **Eaux usées**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines raccordées au réseau public, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, dans les fossés, est interdite.

Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur (cf. annexe sanitaire), et après une étude hydrogéologique.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux pluviales. Toutes les infiltrations se feront à la parcelle. Le recours aux techniques alternatives est privilégié. La récupération et le stockage des eaux pluviales sont recommandés. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et des voiries (voir annexe sanitaire).

Le plan des fossés est donné en annexe du PLU.

Tous les fossés et cours d'eau existants seront maintenus (cf. Dispositions générales). Un passage d'au moins 10 m sur toute leur longueur devra être intégré au projet afin de permettre l'entretien d'un côté ou de l'autre.

### Autres réseaux (électriques, téléphoniques, ...)

Les réseaux et les branchements nouveaux doivent être enterrés. Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans les bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysagé apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

## Article UB 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimum de :**

- ☐ Routes départementales hors agglomération : 10 m pour l'habitat et 8 m pour les autres constructions ;
- ☐ Routes départementales en agglomération : à l'alignement du bâti ou à 6 m ;
- ☐ Routes communales : à l'alignement du bâti ou à 6 m.
- ☐ Voies privées : 6 m

Les extensions des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, les orielles, les éléments de décors, les débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter de manière différente sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, les oriel, les éléments de décors, les débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

### Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées :

- ❑ Soit en contiguïté avec une seule limite séparative. Dans ce cas, le côté non contigu devra être distant de la limite séparative d'au moins 3 mètres ;
- ❑ Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.
- ❑ Les annexes seront implantées de la même manière que les constructions principales.
- ❑ Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri dont la hauteur ne dépasse pas 1.80 m, pourront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- ❑ Les piscines couvertes d'un abri dont la hauteur dépasse 1.80 m seront implantées de la même manière que les constructions principales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter de manière différente sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

### Article UB 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sera égale à 4 mètres minimum. Article UB 8 – Emprise au sol

En zone UB, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs par exemple).

### Article UB 9 – Hauteur des constructions

Références du calcul de la hauteur :

- ❑ Lorsque la construction est édifiée à l'alignement : le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public ;
- ❑ Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement : le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions principales est limitée à 6,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Les fondations des constructions devront être surélevées d'une hauteur de 30 cm par rapport au niveau naturel du sol afin de s'affranchir des éventuelles remontées de la nappe phréatique superficielle.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être supérieure sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

## Article UB 10 – Aspect extérieur

### Principe général

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. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour les constructions contigües.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

### Pour les constructions principales

#### Sont notamment interdits

- ☐ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- ☐ L'emploi de bardages aluminium, de bardages vinyles et de PVC comme revêtement de façades ;
- ☐ Tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, etc. ;
- ☐ La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

### Climatiseurs et pompes à chaleur

L'installation des blocs de climatiseurs est interdite s'ils sont visibles depuis la rue. Sur les autres façades, ils seront posés au sol. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (auvent, avant-toit) ou de la végétalisation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit-terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

### Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

La pose des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis et les capteurs solaires doivent être encastrés.

### Les toitures

Les toitures auront une pente maximum de 33 % (18° environ ; un écart de 7 % pourra être admis) et la couverture sera réalisée en tuile canal, tuile romane, ardoise, ou bardeaux d'asphalte noir. Les vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines pourront avoir des couvertures spécifiques au type de construction.

Les teintes des tuiles doivent être couleur brique nuancée « aspect ton vieilli »

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les extensions, ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et les pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes. Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopentes.

### Les clôtures sur les voies et emprises publiques

Elles sont implantées à l'alignement de la voie ;

Elles doivent être constituées :

- soit d'un muret plein de 1,30 m maximum ;
- soit d'un muret plein qui ne dépassera pas 0,60 m et d'une partie végétale ou transparente. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m ;

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. (Liste en annexe Liste des espèces pour la constitution de haies au niveau des reliefs agricoles).

### **Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle :**

Les clôtures réalisées à l'aide de moyens de fortune sont interdites ;

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,20 m ;

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- ☐ soit d'un mur plein ou mur-bahut avec un dispositif à claire-voie dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.20 m
- ☐ soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2.20 m

Les clôtures en mur plein devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants. Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois. Les soubassements en pierre sont autorisés ;

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. (Liste en annexe).

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures et/ou de plantation de haies.

## **Article UB 11 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

### **Constructions à usage d'habitation**

Il est requis au minimum deux emplacements de stationnement (couverts ou non) par type de logement sur l'unité foncière. :

### **Stationnement vélo**

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et la construction d'immeubles à destination d'habitation, Il est requis d'assurer les infrastructures suffisantes pour le stationnement sécurisé des vélos, à hauteur d'une place par logement.

Dans le cadre des constructions à usage de service, de bureau ou de commerce, pôle/cabinet médical ou paramédical, il est requis d'assurer les infrastructures suffisantes pour le stationnement sécurisé des vélos, à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement.

## **Article UB 12 – Espaces libres et plantations**

Une surface de 30% de la taille de la parcelle devra être libre de toute construction. Les espaces libres de toute construction devront majoritairement être traités en espaces verts.

Des essences locales sont à privilégier pour les plantations (cf. liste en annexe).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter la destruction de la couverture végétale.

Le long des axes routiers, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de manière à préserver la qualité du paysage.

Tout lotissement ou ensemble d'habitation doit comporter en plus des espaces verts privés, un espace vert commun d'un seul tenant d'au moins 20 % de la superficie de la parcelle. Cet espace commun sera planté d'arbres de haute tige (2 m au moment de la plantation) à raison d'1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les parkings communs seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places. Les arbres seront répartis sur la zone du stationnement.

---

## **Article UB 13 – Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale**

---

### **Performance énergétique**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique :

### **Apport solaire :**

La position et l'orientation des constructions se feront de sorte à profiter un maximum des apports énergétiques naturels tout en limitant l'usage du chauffage et de la climatisation, dans le respect des réglementations thermiques en vigueur.

### **Protection contre les vents**

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs. Il est conseillé de ne pas faire d'ouverture sur les murs situés à l'ouest. Pour les plantations situées à l'ouest de la construction, il conviendra de tenir compte d'une distance suffisante afin d'éviter leur chute sur la construction.

---

## **Article UB 14 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.