

## Dispositions applicables à la zone UB

### Caractère et vocation de la zone :

La zone UB est destinée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux, à la fonction d'entrepôt et celles nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics sur le reste de la zone urbaine du bourg de la commune.

### Article UB1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

### Article UB2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Les constructions et installations sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées sur cette zone (pièce n°3 du dossier de PLU).
- ⇒ Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
- ⇒ Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'environnement et annexés au PLU, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret 95-20.
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de plus de 25 logements, 30 % minimum de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux.
- ⇒ Les éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

- ⇒ Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone en application du Règlement sanitaire départemental (RSD).
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les dépôts de matériaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité économique.

### Article UB3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- ⇒ La largeur minimale des accès est de 3 mètres.
- ⇒ La largeur minimale des accès de copropriété doit permettre le croisement de deux automobiles.

*Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

### Article UB4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

---

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent établi en application du Code de la santé publique.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.

## *Alimentation en eau potable*

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particuliers, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur.
- ⇒ En cas d'usage unifamilial, toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une déclaration en mairie et doit être accompagnée d'une analyse de la qualité de l'eau (bactériologique et chimique sommaire) afin d'attester de la conformité de l'eau distribuée. Une analyse de ce type nécessite d'être réalisée au minimum tous les ans par un laboratoire agréé.
- ⇒ En cas d'usage non unifamilial (établissement recevant du public, ferme auberge, gîte, plusieurs habitations alimentées par un puits commun, centre d'accueil, camping...), toute utilisation de puits/captage/forage privé doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet au titre du Code de la santé publique, après avis d'un hydrogéologue agréé pour le contrôle des eaux.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un puits/captage/forage privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux devront être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités économiques) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

## *Assainissement*

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- ⇒ Tout raccordement au réseau d'assainissement public sera l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter.
- ⇒ L'évacuation des eaux usées autre que domestique sera soumise à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.

## *Eaux pluviales*

- ⇒ Il n'est pas admis de rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 2l/s/ha de terrain aménagé, le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50 mm en 4h.

### *Electricité*

- ⇒ Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain.

## Article UB5 : la superficie minimale des terrains constructibles

---

*Sans objet.*

## Article UB6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

- ⇒ Les constructions de 20 mètres carrés ou plus de surface de plancher ou d'emprise au sol doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies ;
  - soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ⇒ Les constructions de moins de 20 mètres carrés doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies ;
  - soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies.

*Les règles précédentes ne s'appliquent que pour la voie pour laquelle elles sont le plus appropriées.*

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive.

*L'implantation à l'alignement des autres emprises publiques peut être interdite, si elle est de nature à nuire au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics concernés.*

## Article UB7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
- soit en limites séparatives ;
  - soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point d'une baie vitrée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 4 mètres.
- ⇒ La distance entre tout point du bassin d'une piscine au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être égale ou supérieure à 3 mètres.

- ⇒ Les constructions destinées aux activités économiques doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Article UB8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation non accolées doivent être implantées les unes par rapport aux autres avec un recul minimum compté horizontalement au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ce recul est majoré de 2 mètres dans le cas où une construction destinée à l'habitation comporte une ou plusieurs baies vitrées.

### Article UB9 : l'emprise au sol des constructions

---

- ⇒ L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

### Article UB10 : la hauteur maximale des constructions

---

- ⇒ La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation composées de 2 logements ou plus est de 12 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit, dans la limite d'un rez-de-chaussée et de trois niveaux (R+3) ou d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux surplombés de combles (R+2+C).
- ⇒ La hauteur maximale des autres constructions est de 9 mètres, comptée verticalement du terrain naturel à l'égout du toit.
- ⇒ Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres au faite.

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.*

### Article UB11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

---

#### Généralités

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## Forme des toitures

- ⇒ Les toitures dites plates doivent présenter une pente maximale de 2°.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors toitures plates, extensions et annexes, doivent présenter une pente comprise entre 35° et 50°.

## Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures, doit présenter un aspect tuiles plates, ardoise ou métal.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires, celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

## Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des murs de clôtures doivent être talochés ou grattés, en jointement de pierre ou sur la totalité des murs.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages présentant un aspect plastique sont interdits (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
  - d'un mur plein ;
  - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
  - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
  - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

*Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.*

## Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

## Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

*Cet article ne s'applique pas pour les serres, les vérandas, les équipements collectifs ou de services publics ou par nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique ou dispositifs écologiques, l'usage d'énergies renouvelables ou de ressources naturelles.*

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.*

## Article UB12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### Généralités

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité et particulièrement dans le cadre des écoquartiers et nouveaux quartiers urbains.

### Pour les constructions destinées à l'habitation

- ⇒ Toute personne qui construit un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à :
  - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - 3 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement.

### *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux bureaux*

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par chambre.
- ⇒ Pour les constructions d'hébergement hôtelier, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par tranche de 10 employés.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Pour les constructions de bureaux, les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux bureaux.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments constituant principalement un lieu de travail.

### *Pour les constructions destinées aux commerces*

- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment ou un ensemble de bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, et équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.
- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.



- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent être inférieure aux surfaces cumulées suivantes :
  - 1 mètre carré par tranche de 10 employés ;
  - 1 mètre carré par tranche de 250 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

### *Pour les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt*

- ⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés, bâties ou non, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 2 places de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.
- ⇒ Les aires de stationnement des vélos, bâties ou non, ne peuvent pas être inférieure à 1 mètre carré par tranche de 10 employés.
- ⇒ Les aires de livraison, bâties ou non, ne peuvent être inférieure à 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher des bâtiments affectés à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt.

### **Article UB13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.

### **Article UB14 : le coefficient d'occupation du sol**

---

*Sans objet.*

## Article UB15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

---

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux de chaleur existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ En cas de réhabilitation/rénovation d'une construction destinée à l'habitation, celle-ci devra au minimum respecter la réglementation thermique 2012.

## Article UB16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Orange...) doit être réalisé en souterrain.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.