

# Zone Ub

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond au secteur mixte du village : habitat, commerces, bureaux, artisanat (compatible avec le caractère résidentiel de la zone), constructions à usage d'hébergement hôtelier,...

La zone Ub est en partie concernée par le risque Inondation (secteurs indicés « i2 »).

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont interdites :

Les constructions et installations:

- à usage d'industrie,
- à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- à usage d'entrepôt.

Dans les secteurs indicés « i2 » sont interdites :

Les constructions et installations non mentionnées à l'article Ub2 et notamment la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs.

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs indicés « i2 », sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles soient compatibles avec la zone et qu'elles ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les constructions à usage d'habitation de la zone.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, boulangerie, station service, etc.),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (voie de circulation notamment) et les équipements collectifs.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, etc.) ainsi que les établissements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans les secteurs indicés « i2 », correspondant au lit majeur et au lit majeur exceptionnel liés à l'Urbane, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, ni de changement de destination. Les planchers habitables créés doivent être situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m<sup>2</sup> situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours de l'extérieur.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (hébergement hôtelier, foyers, colonies de vacance, pensions de famille, hôpitaux, maison de repos, maison de retraite, maison d'arrêt, etc.) à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'hébergement, et pas de changement de destination. Les planchers habitables créés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui sont de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce, artisanat, bureaux, centres de soin, établissement d'enseignement, etc.), sous réserve qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes rassemblées, ni de changement de destination. Après extension, les effectifs reçus doivent disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions et installations liées à la gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel.
- les constructions annexes des habitations, telles que les terrasses couvertes, garages, abris de jardins, piscines, etc. sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

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

### **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques, ou les valats.

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.

Afin de prévenir le caractère sécuritaire, toute opération doit prendre un accès seulement sur les voies publiques.

### **Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour, tel que prévu à l'annexe 1.

Les accès et voies privés donnant sur les voies publiques (routes départementales et chemins communaux) devront être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale. Si l'accès privé est pentu, ce dernier devra être aménagé avec une partie plate avant de déboucher sur la voie publique.

## ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### Assainissement

#### *Eaux usées*

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux et les cours d'eau est interdite.

#### *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

**Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans le-dit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.**

### Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée par des hydrants normalisés alimentés par un réseau conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie en vigueur et ce par les voies praticables.

### Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain, à partir des réseaux existants.

## ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

## ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées,
- soit en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

Toutefois, les constructions doivent respecter les reculs suivants :

- 20 mètres de l'axe des voies départementales 4, 83, 101 et 201,
- 10 mètres de l'axe des voies communales n°2 et 6,
- 15 mètres de l'axe des ravins et canaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes qui doivent être édifiées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être édifiés soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport aux voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées.

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

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum par rapport à celle-ci au moins égal à leur hauteur diminuée de 4 mètres. Ce recul ne peut pas être inférieur à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, qui doivent être implantés soit sur les limites séparatives de parcelles, soit en respectant un recul par rapport à celles-ci.

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

Une distance minimum de 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasses), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **Hauteur :**

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 8,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux bâtiments d'intérêt collectif, dont la hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **Conditions générales**

Les nouvelles constructions et les modifications apportées aux constructions existantes ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

### **Aspect des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

#### *Volumétrie*

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, doit permettre d'identifier la construction principale, au regard des volumes annexes.

Les complications de volumes et de décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de composition.

Le bois en façade est autorisé à condition d'être enduit.

#### *Couvertures*

Les couvertures des constructions doivent être en tuiles rondes en terre cuite de teinte paille claire ou vieillie. Les vérandas ne sont pas soumises à ces dispositions.

Les installations pour la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques) sont autorisées sous réserve d'être intégrés au volume de la toiture et de s'intégrer au site.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les pentes doivent être comprises entre 25 et 35%. Elles doivent se terminer sans dépassement sur les murs pignons.

D'autres matériaux pourront être autorisés dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les débords de toiture doivent être choisis en fonction du type de construction et dans un objectif d'homogénéité à l'échelle de la rue (exemples : génoise, corniche, pierre plâtre, débord de chevrons).

En cas de réhabilitation, les toitures-terrasses et les terrasses couvertes peuvent être admises, dans la mesure où elles occupent moins de 50% de la surface de la toiture. Par ailleurs, elles doivent être proportionnées à la volumétrie de la construction.

#### *Percements*

Les fenêtres doivent être rectangulaires, dans le sens de la hauteur.

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

#### *Traitement des façades*

Le traitement des façades doit être analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Les placages de pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire, sauf exception dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

#### *Traitement des façades en réhabilitation*

Les façades doivent être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques, doit être frotté et de teinte soutenue selon la plaquette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit doit être réalisé sur la façade pour accord préalable.

D'autres matériaux peuvent être autorisés, mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

#### *Traitement des façades neuves*

Les matériaux autorisés pour le traitement des façades neuves sont :

- l'enduit frotté ou gratté (en aucun cas « écrasé »), de teinte soutenue (les couleurs trop claires et le blanc sont à proscrire)

D'autres types de matériaux peuvent être utilisés mais leur texture, leur calepinage et leur couleur doivent s'accorder avec ceux des façades avoisinantes.

#### *Détails architecturaux*

Les linteaux, plates-bandes, arc,... doivent tenir leur équilibre de la réalité constructive.

Les souches de cheminées doivent être situées près des faitages, sur les murs pignons ou murs de refend. Elles doivent être parallélépipédiques et de style régional. Elles doivent être enduites et en cohérence avec le traitement des façades de la construction. Les couronnements en béton ou fibrociments sont interdits.

Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront interdits.

Les divers tuyaux d'évacuation, autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie, ne doivent pas être apparents.

Les garde-corps doivent être en maçonnerie pleine ou en ferronnerie. Les éléments de ferronnerie doivent rester simples et éviter les imitations de styles étrangers à la région.

Les auvents en tuile doivent présenter une simplicité de forme.

Les tonnelles-treilles sont autorisées. Elles doivent avoir des dimensions suffisantes pour être utilisées comme porche ou terrasse abritée. Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite doivent présenter une section minimum de 30 x 30 cm.

Les vérandas ne peuvent être envisagées que sur les espaces privatifs. Les vérandas des commerces perceptibles depuis l'espace public devront avoir une couverture en tuiles identique à celle de la construction existante.

Clôtures : afin de conserver une continuité architecturale de la rue, la clôture doit être constituée d'un mur de maçonnerie pleine enduite du même type que le reste de la construction, et d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, modulable selon le quartier (hauteur d'œil : 1,8 mètre).

Le portail d'entrée doit être proportionné à la clôture et être traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagement et accompagnements : Les antennes paraboliques seront installées en toiture, en arrière de la ligne d'égout, pour ne pas être visibles de l'espace public. Leur installation en façade est interdite. Pour les bâtiments collectifs, une seule antenne est autorisée. Les climatiseurs ne doivent pas être en saillie. Les compteurs doivent être encastrés. Les citernes de combustibles ou autres doivent être soit enterrées, soit masquées (par des haies vives ou autres).

## **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT**

### **Principe**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux aménagements des constructions dans le volume existant et sous condition que la nouvelle destination n'engendre pas d'augmentation de la fréquentation,
- aux extensions des constructions existantes de moins de 20% de la surface de vente existante, à condition que leur destination reste inchangée.

### **Caractéristiques techniques des emplacements**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup>, accès compris.

De plus, les aménagements doivent garantir l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **Nombre d'emplacements**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, il est exigé au minimum :

#### Constructions à usage d'habitation

Une place jusqu'à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

#### Constructions à usage de commerces

Une place de stationnement dès 50 m<sup>2</sup> de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaires entamés.

Constructions à usage de bureaux

Une place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et de restauration

Une place de stationnement par chambre d'hôtel.

Une place de stationnement par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, de réception, de conférence...

Il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants

De plus, une place de stationnement pour car doit être prévue pour les structures comportant plus de 50 chambres.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement doit être soumise à l'approbation du Maire.

## **ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les surfaces libres de construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Un minimum de 25 m<sup>2</sup> d'espaces verts doivent être réalisés pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements.

### **Espaces Boisés Classé**

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové