

# ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

Elle comprend les secteurs :

- **UBa** avec des règles d'implantation différentes.
- **UBb** pour des services et établissements artisanaux, publics ou assimilés

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U.B.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone.

Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'article R442-2 du code de l'urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R443-4 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R443-7 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'article R444-3 du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières

Les affouillements et exhaussements des sols, sauf en **secteur UBb**.

Le défrichage dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

### ARTICLE U.B.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES

La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier

et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U.B.3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

### ARTICLE U.B.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L 1 331-10 du Code de la Santé Publique.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute distribution.

## ARTICLE U.B.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE U.B.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, sauf pour le CD 10 où la distance est portée à 15 m de l'axe.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

## ARTICLE U.B.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L=H/2$ )

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

En secteurs **UBa** et **UBb**, la construction en limite séparative est autorisée.

## ARTICLE U.B.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

## ARTICLE U.B.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut être supérieure à 50 % de la surface du terrain.

Des adaptations peuvent être admises, dans les conditions fixées à l'article 4 Titre I pour des parcelles d'une superficie inférieure à 170 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

En secteur UBa, la règle d'emprise au sol maximum ne s'applique pas.

## ARTICLE U.B.10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $h = 3/2 L$ ).

En secteur UBa, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2 L$ ).

### Hauteur Absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Dans le secteur UBa, la hauteur absolue ne peut excéder 20 m par rapport au terrain naturel et 13 m par rapport à la RN 116.

Dans le secteur UBb, la hauteur maximum ne peut excéder 3 mètres. Pour les installations techniques, la hauteur maximum ne peut excéder 8 mètres.

## ARTICLE U.B.11 – ASPECT EXTERIEUR

### Principes Généraux

Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Pour atteindre ces objectifs dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

#### 1) VOLUMES et IMPLANTATION

Les constructions sur pilotis apparents sont interdites.

Pour limiter les impacts visuels, il est demandé d'adapter les constructions au sol, sans transformation visible du terrain naturel. Le terrain après travaux devra être conforme au terrain initial.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation, avec sur des terrains en fortes pentes, des constructions décalées par ½ niveaux.

L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et

d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

**Dans le secteur UBb**, des terrassements de déblai et remblai doivent permettre de diminuer l'impact visuel depuis la route départementale 618. Pour les parcelles en contrebas de cette route, les constructions devront apparaître comme « enterrées » alors qu'elles seront simplement au même niveau que les bâtiments existants.

## 2) FORMES

### a) Toiture

Pourcentage de la pente : 40 à 50 %

Orientation de la pente : la couverture sera généralement à deux pentes.

L'orientation du plus grand faitage sera parallèle aux courbes de niveau.

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les toitures-terrasses accessibles depuis une pièce principale sont autorisées si l'ensemble de leurs surfaces mesurées horizontalement ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction.

**Dans le secteur UBb**, les toitures seront à pente unique.

### b) Ouvertures

Les ouvertures devront être plus hautes que larges. Les menuiseries seront en bois ou en PVC ou en l'aluminium.

Couleurs autorisées, quel que soit le matériau :

- volets : lasures couleur bois, peinture rouge « Vauban », peinture bleu « Charron ».
- fenêtres et encadrements de fenêtre : lasures couleur bois, peinture rouge « Vauban », peinture bleu « Charron » et peinture blanche.

**Dans le secteur UBb**, les huisseries seront grises, comme l'actuel bâtiment de l'Armée.

## 3) MATERIAUX

### a) de façade

Les murs seront en pierres apparentes (granit), maçonneries selon la tradition locale. Le crépi traditionnel (mortier de chaux grasse) est également autorisé. Les chalets sont autorisés à condition que la construction comporte un sous-bassement en granit ou en crépis. Le soubassement doit être au minimum d'un demi niveau.

**Dans le secteur UBa**, les chalets sont interdits.

**Dans le secteur UBb**, les façades seront en crépis, de texture et couleur identique à l'actuel bâtiment de l'Armée.

### b) de toiture

**Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes déjà recouvertes de lloses ou d'ardoises**, les toitures seront réalisées en lloses ou en ardoises calibrées, épaisses et en forme d'écailles.

Pour les constructions existantes avec une toiture autre, les matériaux de couverture doivent s'apparenter par la couleur et la forme à la llose.

Dans le secteur UBb, les toitures seront en ardoises calibrées.

#### 4) COULEURS

Le pétitionnaire prendra obligatoirement contact avec les services de la mairie avant le choix des teintes des façades et menuiseries (nuancier à consulter) et définition au moment de leur exécution.

Par exemple, les teintes des enduits doivent être identiques à celles des enduits du pays. Ce choix s'orientera vers la gamme des teintes grises rompues d'ocre.

#### 5) CLÔTURES

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 m et sur les limites séparatives 1,80 m. Si la clôture est établie sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au-dessus du sol.

Les clôtures seront constituées de pierres ou de bois. Les haies vives sont autorisées sur mur bahut.

Tout projet doit être établi en faisant apparaître son adaptation au sol (mise en œuvre et aspect) dans la demande de permis de construire.

#### 6) ENERGIE RENOUVELABLE

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

### ARTICLE U.B.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

### ARTICLE U.B.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UBb, le N-O de la zone devra être planté de végétation locale (pin à crochet, bouleau en haut de pente, saule en bas de pente).

### SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U.B.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable à la zone U.B. est fixée à 0,5. Pour les opérations hôtelières ou de lits banalisés, un COS de 0,75 est admis. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur UBa, le C.O.S. est fixé à 0,5. Pour les reconstructions, il n'est pas fixé de C.O.S.

#### ARTICLE U.B.15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.