

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UB correspond aux hameaux existants et à des zones actuellement urbanisées. Concernant les hameaux existants l'enjeu est de permettre leur évolution. Concernant les tissus d'habitat récents, l'enjeu est de permettre une densification dans le respect des compositions des paysages.

La zone est en partie touchée par la zone inondable du Bléou et du Séguy répertorié dans le diagnostic territorial des risques naturels majeurs. Elle est repérée au plan par une trame de tirets. Des prescriptions spécifiques pourront être imposées.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### *1. Sont interdits*

- 1.1.** Les constructions à usage
  - industriel,
  - agricole et d'élevage
  - ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- 1.2.** Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activité et d'entrepôt si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 1.3.** Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2,
- 1.4.** Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6.** Les terrains de camping et de caravaning, et les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.7.** Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
- 1.8.** Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes.
- 1.9.** Les dépôts de véhicules.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

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.

### *1. Rappels :*

- 1.1.** l'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L.422.2 du code de l'urbanisme,
- 1.2.** les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3.** Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.4.** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### *2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :*

- 2.1.** Les installations et travaux divers à condition que ce soient des terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.2.** Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
- 2.3.** L'aménagement et l'extension des constructions existants, le changement d'affectation des granges, les bâtiments annexes nécessaires aux bâtiments existants et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination

incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort..

- 2.4.** Les constructions à usage de commerce et d'artisanat et d'entrepôt nécessaires à la vie du hameau ou du quartier si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également 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 nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### *1. Assainissement :*

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

#### *2. Eaux pluviales :*

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### *3. Autres réseaux :*

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions seront implantées de façon à ne pas rompre l'harmonie du tissu bâti constitué par les constructions voisines.

L'implantation se fera :

- soit à l'alignement ou avec un retrait maximum de 10,00 m sur l'alignement, et pas obligatoirement avec une façade parallèle à l'alignement (« l'alignement » est constitué par la limite entre domaine public et domaine privé),

- soit à l'alignement des constructions voisines.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Dans le cadre des voiries ou l'art L 111.1.4 s'applique, un recul des implantations des constructions de 75,00m par rapport à l'axe des voiries s'applique. Toutefois ce recul d'implantation de 75,00m peut être modifié soit dans le cadre d'une étude du type L 111.1.4 validée par délibération du Conseil Municipal et par le contrôle de légalité de l'Etat, soit dans le cadre d'une modification de la Loi concernant les études du type L 111.1.4.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 trois mètres au minimum et dix mètres au maximum.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR.**

##### **Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

## **Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

Non réglementé pour les équipements publics.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

### *1. Toitures*

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les matériaux des toitures du corps principal de la construction seront réalisés conformément aux matériaux des toitures les plus répandus dans l'environnement le plus proche (tuiles plates, ardoises).

Les pentes des toitures du corps principal de la construction seront réalisées conformément aux pentes des toitures les plus répandues dans l'environnement le plus proche (pente minimum 45%).

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires etc....) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une bonne intégration dans leur environnement.

### *2. Clôtures (sauf à usage agricole)*

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum.

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type maçonnerie pierre locale.
- soit du type crépis conformément à l'existant,
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées,
- Soit en ferronnerie.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique (ferronnerie).  
Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.  
D'autres matériaux sont possibles lorsque le concept du projet exprime clairement la modernité architecturale

3. *Emplacements pour la collecte des déchets :*

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

4. *Architecture innovante*

A titre exceptionnel, il pourra être dérogé aux paragraphes concernant les teintes, les pentes, les matériaux pour les architectures qui s'inscrivent dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement Durable.

Elles devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes et de l'échelle des constructions traditionnelles des bâtiments traditionnels les plus répandus dans l'environnement proche.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

1. *Plantations existantes :*

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20