

# CHAPITRE I - ZONE UB

## Vocation de la zone :

Cette zone correspond au centre ancien des bourgs et des hameaux où les constructions sont implantées à l'alignement ou très près, souvent en ordre continu. Elle est caractérisée par un tissu urbain dense et accueille principalement des habitations.  
Elle comprend un secteur U Bi correspondant aux secteurs pouvant présenter des risques d'inondation ou de ruissellement au niveau de chacun des bourgs, où les sous-sols sont interdits.

## SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a - nouvelles constructions à usage agricole,
- b - constructions à usage industriel,
- c - lotissement à usage d'activités,
- d - terrains aménagés de camping,
- e - parcs résidentiels de loisirs,
- f - le stationnement isolé de caravanes de + de 6 unités et pendant + de 3 mois sur un même terrain,
- g - aires d'accueil et de stationnement des gens du voyage,
- h - parcs d'attraction,
- i - dépôts de véhicules hors d'usage (+ 10 unités),
- j - garages collectifs et expositions-ventes de caravanes,
- k - affouillements et exhaussements du sol de + de 100 m<sup>2</sup> et 2 m de dénivelé,
- l - carrières et gravières.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- a - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve d'être nécessaires à la vie des habitants et de n'entraîner aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves en cas d'accident et e dysfonctionnement,
- b - L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.
- c - Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour les habitations avoisinantes

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

#### I- ACCES

a - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile, permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur des fonds voisins bénéficiant d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

b- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique tout en respectant les normes de sécurité routière, notamment en terme de visibilité.

c - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

d - L'accès direct sur route départementale n'étant pas recommandé, des accès groupés seront préférés à des accès indépendants afin de sécuriser la circulation routière. Pour tout nouvel accès, le gestionnaire de la voirie devra être préalablement consulté

#### II- VOIRIE

a - Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

- b - Ces voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau

### **II- ASSAINISSEMENT**

#### **1 -Eaux usées**

- a - Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
- b - En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux caractéristiques du terrain. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.
- c - La création d'un assainissement individuel doit faire l'objet d'un dossier spécifique « étude à la parcelle » soumis à l'instruction du gestionnaire du réseau.

#### **2 - Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales ou assimilées sera assurée dans la mesure du possible sur l'unité foncière par des aménagements à la charge du propriétaire pour l'écoulement, l'infiltration, la rétention et éventuellement la limitation des débits évacués. En particulier, la récupération des eaux pluviales est recommandée. Seul le surplus qui n'aura été pu être pris en charge pourra être accepté dans le réseau collecteur s'il existe et s'il est suffisant

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- a - Pour la réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature pédologique et hydrogéologique du terrain. avec un minimum de surface de 1000 m<sup>2</sup>.

- b - Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour les travaux et les extensions des constructions existantes,
- pour les constructions annexes à une construction principale existante,
- pour les bâtiments publics et les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **I- PRINCIPE :**

- a - Les constructions doivent présenter une implantation en harmonie avec celle des constructions existantes et s'intégrant parfaitement à leur environnement immédiat.
- b - Les constructions doivent être implantées soit :
- à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
  - suivant l'alignement d'une construction voisine
- c - Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m des voies ferrées.

### **II- EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **I- PRINCIPE :**

A 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 ( $L = 1-1/2 > 3$  mètres).

### **II- EXCEPTIONS :**

- a - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...).
- b - Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U., à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur un même terrain. Cependant, on veillera à ce que l'implantation des constructions se fasse selon des dispositions respectant leur éclaircissement

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL ET COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.
- Pour les constructions existantes régulièrement autorisées, l'extension est possible sous réserve que le projet prévu, ainsi que la construction existante n'excèdent pas 40 % de la surface du terrain
- Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 30 %

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **I- HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage, comprenant un seul niveau de combles aménageables.

### **II- EXCEPTIONS**

- a- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics et d'intérêt collectif (lignes de transports d'électricité, transformateurs, château d'eau...)
- b- Dans le cas d'aménagement, de reconstruction ou de surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions du P.L.U

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

**Se reporter aux dispositions générales**

**SOUS SOLS :** Dans le secteur UBI, les sous sols sont interdits, et le rez-de-chaussée des constructions doit se situer à 0.60 m au dessus du niveau naturel du sol

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

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il est demandé un minimum de deux places de stationnements par nouvelle habitation, prévues en dehors des voies publiques

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

- a - Les plantations existantes (haies ou arbres) doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées si nécessaire par des plantations d'espèces indigènes équivalentes. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- b - En particulier, les haies, arbres isolés ou en alignement repérés au plan comme éléments du paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme seront conservés si l'état sanitaire des végétaux le permet. Sinon, ils seront remplacés par des espèces équivalentes. Pour les haies, seules les adaptations mineures nécessaires à l'accès de la construction, telle que le déplacement ou l'ouverture de porte ou portail, sont autorisées avec des dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage.
- c - Les espaces libres de toute construction, privés ou communs, devront être végétalisés afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques. Conformément à la loi sur l'eau, on veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.
- d - Les aires de stationnement doivent être plantées.
- e - Les haies seront composées d'essences locales diverses pour retrouver l'aspect des haies bocagères existantes.