

## **ZONE UB**

Caractère dominant de la zone - zone équipée et agglomérée où les constructions ne sont pas obligatoirement contigües les unes aux autres. Elle se subdivise en secteurs UBa, UBb, UBc et UBc1 (lotissement des Chirouzanches, secteur où le règlement du lotissement reste en vigueur).

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

#### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions autres qu'à usage d'habitation, de garage, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et suivant les conditions fixées à l'article UB 2,
- Les installations de camping et de caravaning de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- Les décharges, dépôts de matériaux et de véhicules non roulants à l'air libre.

#### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières :**

- les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles sont indispensables dans la zone soit pour son fonctionnement, soit parce qu'il n'existe aucune autre zone susceptible de les recevoir ;
- l'aménagement d'installations classées existantes n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances ;
- les surfaces commerciales ne sont autorisées que si elles ne dépassent pas 500 m<sup>2</sup> (vente + réserves + bureaux) de surface hors oeuvre nette (S.H.O.N) ;
- les entrepôts et les constructions artisanales ou industrielles ne sont autorisés que s'ils ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> (vente+atelier) pour chaque activité artisanale sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas excessive (inférieure au seuil de tolérance en vigueur),
- Le changement d'affectation d'un garage à des fins d'habitation est conditionné à l'obligation d'un stationnement de remplacement conforme aux dispositions de l'article UB12.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 3 - Accès et voirie**

##### **I. Accès**

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.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers (carrefours, virages avec manque de visibilité, déclivité trop importante, largeur insuffisante, voies non aménagées, non déneigées).

##### **II. Voirie**

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse et les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux**

##### **I. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomme doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **II. Assainissement**

###### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles, artisanales, voire commerciales, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égoût d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou qui sera mis en place ultérieurement.

#### III. autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux (électrique, téléphonique et de télédistribution) doivent obligatoirement être effectués en technique souterraine.

#### ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

#### ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### I. Retrait minimal

Constructions :

Les constructions doivent s'implanter à 20 m en retrait de l'axe de la RD 1091.

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 m en retrait de l'alignement des voies actuelles ou futures.

##### II. Retrait compte tenu de la hauteur de la construction

La distance horizontale D entre tout point de la construction et le point le plus proche et le plus bas de la ligne de recul imposée aux constructions voisines doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points ( $D \geq H$ ).

III Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

#### ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance D horizontale entre tout point de la construction et le point le plus proche et le plus bas de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

#### ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dès lors que les constructions ne sont pas implantées en contiguïté, la distance D de tout point de l'une au point le plus bas et le plus proche de l'autre, doit être au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $D \geq H$ ) sans être inférieure à 6 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

#### ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Elle sera fixée à 0,20 maximum en UBb et UBc.

#### Article UB 10 – Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial

récupération des eaux pluviales et d'un dispositif de retenue de neige.

Afin d'éviter l'effet de corroyage, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) présenteront un entourage de la même teinte que les panneaux.

#### 11.4 Façades :

Quels que soient les matériaux choisis, traditionnels ou contemporains, ils doivent être mis en oeuvre simplement dans le souci d'harmoniser la construction nouvelle avec les constructions existantes.

L'unité d'aspect de la construction doit être recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et coloration, entourage des baies et chaînages identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade etc...).

De même, les constructions annexes doivent être traitées extérieurement avec le même matériau que le bâtiment principal.

Le parpaing et la brique creuse apparents, ainsi que les imitations de matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareillage, etc.. sont interdits.

Le bois doit être naturel ou traité dans la masse.

Les enduits doivent être talochés, grattés ou tirés à la truelle et de couleur gris ocre ou gris beige.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

#### 11.5 Ouvertures :

Elles doivent être en harmonie avec la composition des façades.

Pour les garages, ils comporteront une seule ouverture par façade. Elles seront situées en haut du mur intérieur (minimum 1,80 mètre) avec une disposition plus longue que haute (maximum 1 mètre sur 0,30 mètre).

#### 11.6 Menuiseries et volets :

Les menuiseries et volets doivent être en harmonie avec les matériaux et couleurs des façades.

Les volets, portes et portes de garages seront obligatoirement en bois (naturel ou teinté dans la masse). Les fenêtres seront de préférence en bois mais pourront être métalliques.

#### 11.7 Balcons :

Les balcons doivent être en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Les garde corps doivent être composés de barreaux verticaux pris entre deux lisses haute et basse en bois ou en métal.

#### 11.8 Terrassements :

Ils doivent être limités au minimum.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain et à la végétation existante et non l'inverse.

Les enrochements seront limités à 3m de hauteur ; ils seront réalisés en pierre claire de taille irrégulière et devront présenter un fruit d'au moins 10%.

#### 11.9 Clôtures :

Elles sont déconseillées.

Lorsqu'elles sont nécessaires, elles peuvent être :

- soit en dur : la hauteur de la maçonnerie ne doit pas dépasser 0,50 m surélévée éventuellement d'une barrière ou d'une palissade de bois (bois naturel ou teinté dans la masse) à claire voie de 1m maximum. Les parties maçonnées doivent être réalisées en un matériau unique, en harmonie avec la façade du bâtiment.
- Soit en bois avec barreaudage simple en bois (naturel ou teinté dans la masse).

La hauteur ne doit pas excéder 1,5m sauf en cas de mur de soutènement.

Les grillages et clôtures préfabriquées en béton sont interdites.

#### 11.10 Adaptations mineures et divers

Des adaptations sont possibles, conformément aux dispositions de l'article 4 des "Dispositions Générales", si des motifs techniques et architecturaux s'opposent à l'application rationnelle du règlement.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement, sont à conserver à l'identique.

Une architecture contemporaine peut être admise si elle s'inscrit parfaitement dans le paysage urbain et ne rompt pas l'harmonie d'ensemble.

Les dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente des toitures (bord à bord) ou plaqués verticalement sur les façades.

La consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent présenter une architecture et un aspect extérieur bien intégrés dans le paysage naturel ou urbain environnant.

- le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

La hauteur ne doit pas excéder :

- en secteur UBa : un rapport de 1 à la dimension de la façade la plus longue de la construction sans excéder 2,50 m pour les annexes et 4m pour les garages
- en secteur UBb et UBc : un rapport de à 0,7 à la dimension de la façade la plus longue de la construction et sans excéder 2,50 m pour les annexes et 4m pour les garages

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

#### ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit ou classé.

Les constructeurs peuvent utilement consulter la charte architecturale annexée pour information au présent dossier.

Les soutènements par enrochements cyclopéens sont à exclure. Il convient de jouer avec des terrasses successives ou des talus de hauteurs et de pentes mesurées adjointes à des murets traditionnels en pierre ou de facture contemporaine.

Les chalets tout bois sont interdits.

#### 11.1 Orientations :

Les façades doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau.

#### 11.2 Volumes :

Les volumes doivent être simples, proches de parallélépipèdes rectangles, la plus grande dimension de la base étant toujours celle de la façade principale.

La largeur de la façade la plus courte ne doit en aucun cas être inférieure au 3/5 de la façade la plus longue.

La façade la plus longue ne peut dépasser 15 mètres.

Les constructions annexes de faible emprise (moins de 50 m<sup>2</sup>) doivent former avec le volume principal une unité de composition architecturale

#### 11.3 Toitures :

Les pentes des toitures doivent être de 55 % minimum et de 120 % maximum par rapport à l'horizontale.

Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal, à un mur de clôture élevé, ou à une dénivellation de terrain, et dans le sens de la pente existante du toit.

Les débords de toiture doivent être d'au moins 50 cm sur toutes les façades, sauf si la rive est au droit d'un mur mitoyen. Ils peuvent être plus importants sur la façade principale, ou en façade sud, en rapport avec le volume du bâtiment, et doivent recouvrir obligatoirement les balcons et escaliers (débord maximum 1,50 m).

La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 15 mètres, sauf en UBc1 où elle est libre.

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

#### Matériaux de couvertures

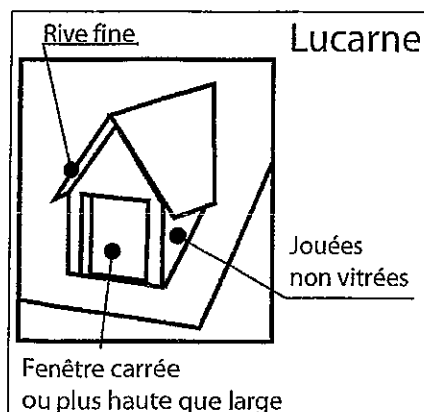
Est admis un des matériaux cités ci-après dans la mesure où il correspond à celui dominant, ou se rapproche le plus (aspect et couleur) de celui dominant des constructions voisines : bardeau de mélèze (pose traditionnelle ou avec recouvrement sur sous-toiture en tôle), lauze naturelle grise, bac acier prélaqué gris lauze. Les matériaux ondulés sont interdits, sauf pour réparation.

Les garages et constructions annexes doivent comporter le même matériau que le bâtiment principal.

Les ouvertures en toiture sont admises dans le plan du toit, ou bien en saillie sous forme de lucarnes.

Les relevés de toiture, dits "chiens assis" sont interdits. Les lucarnes seront type traditionnel à deux pans de type « capucines ».

Les toitures donnant sur la voie publique doivent être équipées d'un système de



## ARTICLE UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les stationnements doivent être matérialisés et accessibles par tout temps et réalisés dès l'ouverture du chantier.

Un tableau annexé à la fin du présent document régit la correspondance bâtiments/places de stationnement.

### Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, séparé du premier par un parcours inférieur à 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dès l'ouverture du chantier. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'art. L.421.3 (alinéa 3, 4, 5) du code de l'urbanisme, relatif au paiement de la participation financière correspondant aux places manquantes.

## ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

### I. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme.

### II. Obligation de planter

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis et non occupés par le stationnement de véhicules doivent être traités en espaces verts ou jardins.
3. Dans les lotissements, les espaces communs doivent être plantés et aménagés en aires de jeux.
4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre feuillu pour 4 places de stationnement.
5. Installations et travaux divers : des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les installations.
6. Les terrains devront présenter un aspect fini et arboré et éviter les friches trop envahissantes. Les haies linéaires basées sur une seule essence sont interdites, les haies libres à base d'arbustes caduques et persistants avec floraison échelonnée, sont préférables. Les espèces seront choisies parmi la palette végétale des arbres et arbustes poussant spontanément dans le département (voir les ambiances recherchées et à éviter dans les annexes de ce règlement).

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

En zone UBa :  
Le C.O.S. est fixé à 1,00.

En zone UBb :  
Le C.O.S. est fixé à 0,60 ;

En zone UBc :  
Le C.O.S. est fixé à 0,30 ;

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols